

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV Civile

Esecuzione Immobiliare n. 399/2024

G.O.P. delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Anagrafica

Creditore procedente:

CONDOMINIO "DALMAZIA III"

con sede in Brescia, Via Dalmazia n. 65

codice fiscale 98043240179

nella persona dell'Amministratore pro-tempore Rag. Olivari Laura - Brescia

Rappresentato da:

Avv. PELI NICOLA - codice fiscale PLENCL75C22E333D

con studio in Rodengo Saiano (BS), Via Guglielmo Marconi n. 3/A

Tel. 0306810227 - fax 0305105681 - e-mail nicolapeli@studiocedoc.it

PEC: nicola.peli@brescia.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore intervenuto 1:

Agenzia delle Entrate - Riscossione, in persona del Legale

Rappresentante **pro-tempore**, con sede in Roma, Via Giuseppe Grezar

n. 14 - codice fiscale e Partita IVA 13756881002, in qualità di **Agente**

della Riscossione dei Tributi per la provincia di Brescia, a mezzo del

Procuratore Sig. Buzzi Ermanno, domiciliata presso

la sede/sportello di riscossione in Brescia, Via Cefalonia n. 49

PEC: pct@pec.agenziaiscossione.gov.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore intervenuto 2:

Dott. Barca Fabio (codice fiscale **BRCFBA66C04B157H**),

rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Bresciani del Foro di

Brescia codice fiscale BRSFNC64T28B157D -

PEC francesco.bresciani@brescia.pecavvocati.it,

dall'Avv. Cinzia Belleri del Foro di Brescia codice fiscale

BLLCNZ65A67F471X - PEC: cinzia.belleri@brescia.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitore Esecutato:

Sig. [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED]

residente in [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED]

Esperto incaricato per
la stima:

Geometra BELLINI LUCIANO- CF BLLCN73E22H59BY

con studio in Cologno (BS), Via Roma n. 11

Tel. 0307157126 - fax 0307059917 - e-mail luciano@donghibellini.it

PEC luciano.bellini@geopec.it - codice fiscale e Partita IVA 02293530982

Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia
al n. 4470

Iscritto al registro dei CTU del Tribunale di Brescia al 271 - VII Categoria
Industriale - Valutatore Immobiliare Esperto ai sensi della norma Uni 11558:2014

Date

Nomina dell'Esperto

14/11/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

20/11/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione

07/02/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

11/03/2025

Identificazione del lotto**LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica

Unità abitativa (appartamento trilocale) collocata al piano quarto di un edificio condominiale nonché cantina ed autorimessa poste al piano seminterrato

Ubicazione

nella Città di Brescia, zona sud, quartiere Don Bosco, Via Dalmazia n. 65

Identificativi catastali

BRESCIA (BS) – CODICE CATASTALE B157

Catasto Fabbricati

Appartamento e cantina pertinenziale – Piani S1 - 4:

Sez. Urb. **NCT**, foglio **145**, mappale **123**, subalterno **33**, zona cens. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, RD € 464,81

Autorimessa – piano S1:

Sez. Urb. **NCT**, foglio **145**, mappale **123**, subalterno **39**, zona cens. 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq., RD € 79,79

Quota di proprietà

1/1

Diritto di proprietà

Plena proprietà

Divisibilità degli immobili

SI

Più probabile valore in libero mercato

Euro 118.000,00=

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

Euro 95.000,00=

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

In considerazione della natura dei beni, della loro destinazione, delle loro caratteristiche ed il contesto generale in cui sono collocati, si ritiene sussista una buona domanda ed un altrettanto buon grado di commerciabilità, sia per quanto riguarda la vendita che per quanto concerne la locazione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ SI	☐ NO
Conformità catastale	☐ SI	☒ NO
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ SI	☐ NO
Spese condominiali arretrate	☒ SI	☐ NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ SI	☐ NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ SI	☒ NO



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.	6
2. Inquadramento dell'immobile	8
3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	19
3.1 Descrizione sintetica del cespiti	19
3.2 Audit documentale e Due Diligence	23
3.2.1 Legittimità edilizia - urbanistica	23
3.2.2 Rispondenza catastale	29
3.2.3 Verifica della titolarità	33
3.2.4 Stato del possesso dei beni alla data del sopralluogo	36
4. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	39
5. Formalità, vincoli, oneri opponibili all'acquirente.	42
6. Analisi estimativa	44
7. Riepilogo dei valori di stima	50
8. Dichiarazione di rispondenza	51
9. Elenco della documentazione tecnica allegata	52



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Si indicano di seguito le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'Esperto Valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- 14/11/2024: ricevuta pec contenente decreto di nomina dell'Esperto incaricato per la stima;
- 20/11/2024: trasmesso verbale di accettazione dell'incarico di stima;
- 21/11/2024: richiesto copia del titolo di acquisto allo studio del Notaio Barca Fabio;
- 21/11/2024: richiesto copia del titolo di acquisto a firma del Notaio Cogoli Girolamo all'Archivio Notarile di Brescia;
- 21/11/2024: trasmesso richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso presso l'AdE di Brescia 2;
- 22/11/2024: ricevuto copia telematica del titolo dallo studio del Notaio Barca Fabio;
- 27/11/2024: ricevuto dichiarazione dall'AdE di Brescia 2 in ordine alla verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso con allegati n. 2 contratti di locazione;
- 28/11/2024: ricevuto copia telematica del titolo a firma del Notaio Cogoli Girolamo dall'Archivio Notarile di Brescia;
- **19/12/2024: effettuato primo sopralluogo di rito e con esito parzialmente positivo presso i beni staggiti (solo appartamento posto al piano quarto), alla presenza del Custode Giudiziario e di un occupante delegato dall'attuale conduttore. Il Debitore Esecutato non era presente. Non è stato possibile accedere alla cantina ed all'autorimessa seminterrate;**
- 19/12/2024: trasmesso richiesta telematica di accesso agli atti amministrativi presso lo SUE del Comune di Brescia;
- **07/01/2025: effettuato secondo sopralluogo di rito e con esito negativo presso i beni staggiti, alla presenza del Custode Giudiziario e di un delegato dall'attuale conduttore. Il Debitore Esecutato non era presente. Non è stato possibile accedere alla cantina ed all'autorimessa seminterrate;**
- 14/01/2025: effettuato accesso agli atti amministrativi presso l'UTC del Comune di Brescia;
- 22/01/2025: richiesto documentazione condominiale all'Amministratore pro-tempore, Rag. Olivari Laura;
- 22-23/01/2025: richiesto certificati vari presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Brescia;
- **23/01/2025: effettuato terzo sopralluogo di rito e con esito positivo presso i beni staggiti, alla presenza del Custode Giudiziario e del Debitore Esecutato. E' stato possibile accedere alla cantina ed all'autorimessa seminterrate;**
- 21/11/2024 - 19/12/2024 - 23/01/2025: effettuato ispezioni tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate per il reperimento di tutta la documentazione ipo-catastale (planimetrie, elaborato planimetrico di subaltermazione, visure storiche, note di trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli);
- 23/01/2025: ricevuto certificato di residenza del DE dall'ufficio Anagrafe del Comune di Brescia;

- 24/01/2025: ricevuto certificato di morte del Sig. [REDACTED] dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Brescia;
- 27-28/01/2025: ricevuto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del DE dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Brescia;
- 03/02/2025: ricevuto documentazione dall'Amministratore pro-tempore del Condominio "Dalmazia III", Rag. Olivari Laura;
- Nel periodo compreso tra il 05/02/2025 ed il 07/02/2025 il Valutatore eseguiva accertamenti economici-estimativi relativi al mercato immobiliare ed alla ricerca di dati immobiliari comparabili;
- 07/02/2025: effettuato deposito telematico (PCT) del rapporto di valutazione, nel rispetto dei termini e delle modalità previste dal decreto di nomina;
- 07/02/2025: spedito plico al Debitore Esecutato mediante raccomandata r/r, contenente l'elaborato peritale originale, completo di allegati.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

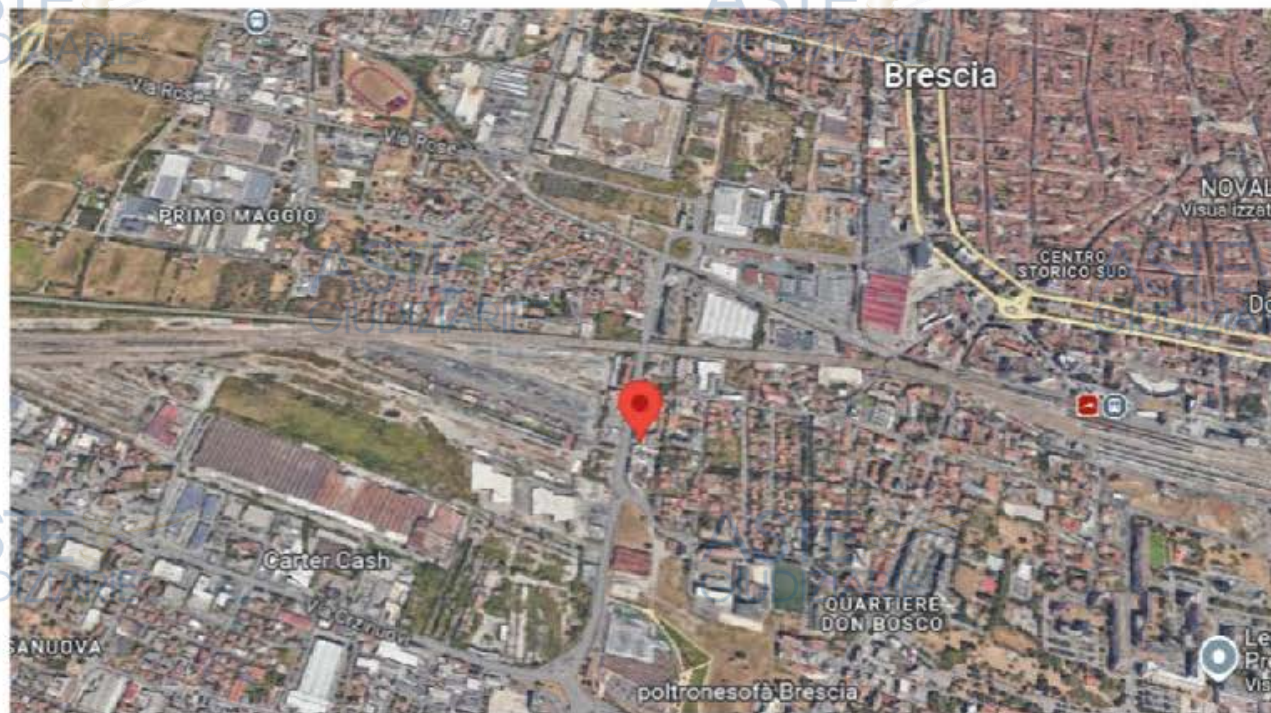
Localizzazione

Nella Città di Brescia, Quartiere Don Bosco, Via Dalmazia n. 65, nella cd "zona sud", a valle della linea ferroviaria cittadina, interposta tra la zona residenziale e quella produttiva, in particolar modo dell'interporto di Brescia - scalo ferroviario.

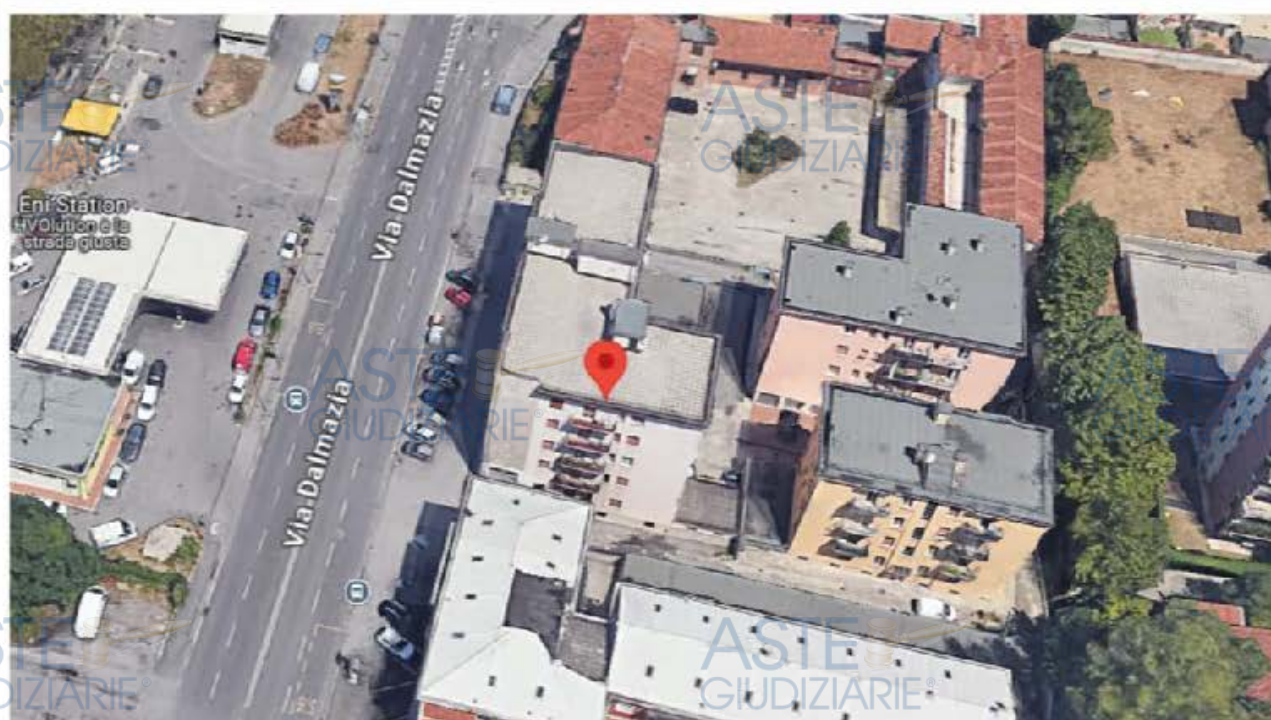


Fotografie satellitari - fonte: google maps

¹ il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.



fotografia satellitare con collocazione dell'immobile rispetto al centro storico
fonte google maps



fotografia satellitare con collocazione dell'immobile rispetto alla pubblica Via Dalmazia
fonte google maps

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:

I cespiti staggiti sono posti nella Città di Brescia, in “zona sud”, all’interno del Quartiere Don Bosco.

L’Osservatorio di www.immobiliare.it evidenzia che a novembre 2024, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.175,00 al metro quadro, con un aumento del 11,71% rispetto a dicembre 2023 (1.947,00 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all’interno del comune di Brescia ha raggiunto il suo massimo nel mese di novembre 2024, con un valore di € 2.175,00 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato febbraio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.859,00 al metro quadro.



grafico della variazione dei prezzi di mercato - fonte: www.immobiliare.it

Nel corso del mese di novembre 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Brescia è stato più alto nella zona Centro Storico, con € 2.652,00 per metro quadro.

Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Urago Mella, Primo Maggio, Sant’Anna, Villaggio Badia con una media di € 1.831,00 al metro quadro.

L’Osservatorio immobiliare di www.idealista.it evidenzia invece che **il prezzo medio per unità residenziali site a Brescia, Quartiere Don Bosco – Porta Cremona – Lamarmora, per il mese di dicembre 2024, corrisponde ad €/mq. 1.818,00.**

Negli ultimi 5 anni l’andamento dei prezzi di mercato è meglio evidenziato nel grafico sottostante:

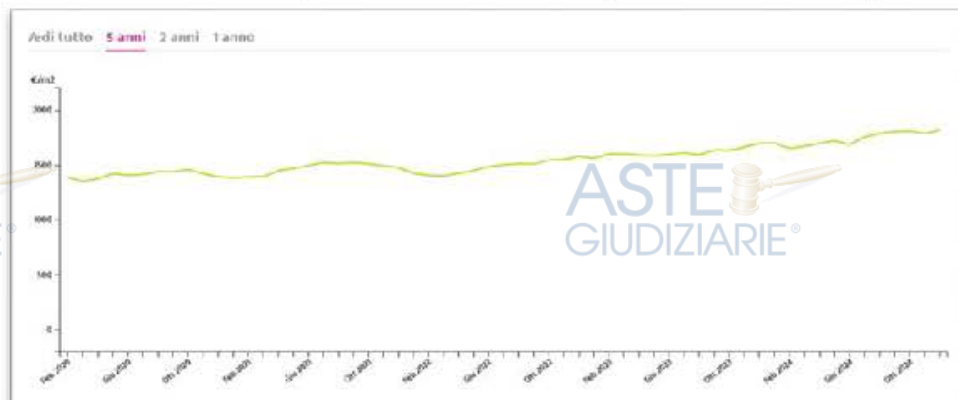
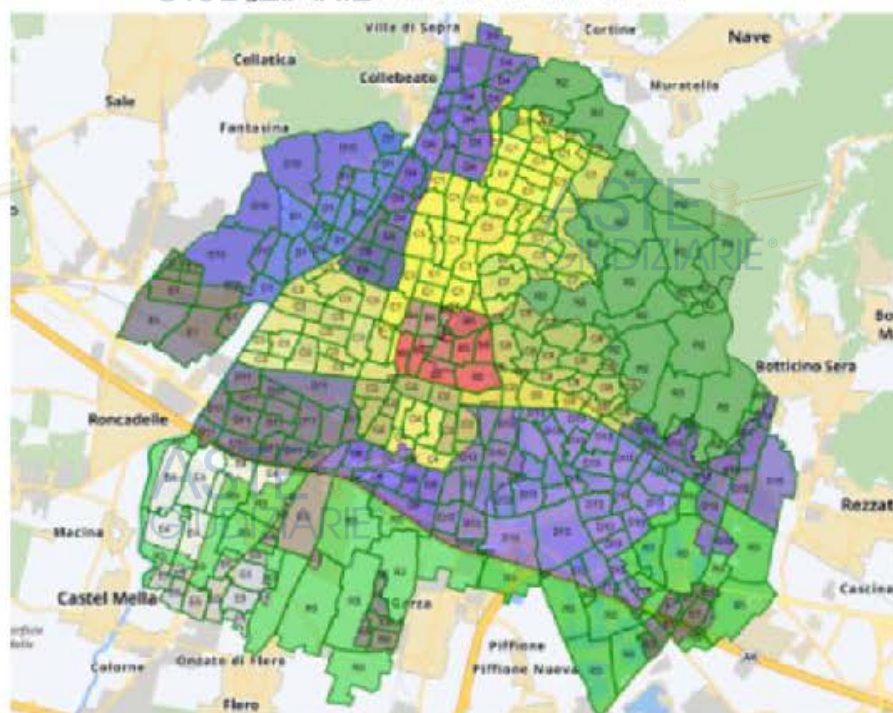


grafico della variazione dei prezzi di mercato - fonte: www.idealista.it

Riporto di seguito un estratto dal focus provinciale del mercato immobiliare residenziale predisposto dall'Agenzia delle Entrate - DP - Ufficio Provinciale Territorio di Brescia, riferito al 1° semestre dell'anno 2024.

Relativamente alla zonizzazione del capoluogo provinciale, il comune di Brescia nel 1° semestre 2024 è ancora suddiviso in 25 zone OMI omogenee, di cui 2 extraurbane.

LA CITTA' DI BRESCIA
Figura 4.1 - Nove Zone OMI del Comune di Brescia



Zona	Descrizione	Zona	Descrizione
04	SO ZANARDELLI, EMERITO, X GORNATE, MAGENTA, PZZA LOGGIA, VITTORIANO, VIA MAZZINI	013	SAN POLO PARCO, SAN POLO ORABU, SAN POLO CASE, SAN POLO
05	VIA CARLINE, BATTAGLIE, PORTA RILE, BINO...	014	SANTEUFEMIA, CACONICO
06	CENTRO STORICO - VIA FRATELLI UGONI E VIA XI SETTEMBRE	015	ZONA ARTIGIANALE ORIENTALE
C1	VIA VENETO, VIA CROCEIRA DI ROSA, OSPEDALE, MONTIANO	016	SAN BARTOLOMEO, CASAZZA, VILLAGGIO PREAURINO
C2	DON BOSCO, VIA CORSICA, VIA SOLFERINO, STAZIONE, VIA CREMONA	017	LASSARONA SUD
C3	PIRAMELLO, VIA MILANO, ZONA INDUSTRIALE, I MASSEI	018	INICO, VIA ATTILIO FRANCHI
C4	BRESCIA DUE	019	VILLAGGIO BADIA, VIA VILLEGARONICA, VILLAGGIO VIGNO
C5	VIALE VENEZIA, VIA BORRUA, VIA DIAZ, VIALE ROMA, VIA VITALE	020	VILLAGGIO SERENO
C7	CONTE SAN GIUSEPPE, COSTALUNGA, RICHETTI	021	NOCE, ZONA INDUSTRIALE OCCIDENTALE
C8	VIA RANCORANICA, BORCHI, VIA AURA D'ORO	022	FORNACI
D1	URAGO, CHIVURE, SANT'ANNA	023	FOLZANO
D10	CAMPANI, COLLINA SANT'ANNA	024	SUFFALDEA
D11	CHESARACCHIA, CARPOGRANDE	025	AGRICOLA NORD, MONTE MADONALINA
D12	VIA DUCA DEGLI ABRUZZI, POLIARELLANZA, VIA VOLTA	026	AGRICOLA SUD, FOLZANO

Quella in cui è collocata la proprietà staggita è la zona OMI C2: Don Bosco, Via Corsica, Via Solferino, Stazione, Via Cremona.

La città possiede un nucleo storico ben delimitato dal vecchio perimetro dove un tempo erano allocate le mura venete, e intorno a esso la città si è sviluppata in maniera quasi uniforme fin verso le periferie.

Il centro storico è diviso in 4 zone OMI che fanno riferimento alle diverse epoche delle zone urbane al suo interno.

Le zone più significative a livello di NTN (*) si confermano essere la zona C1 (via Veneto, Crocefissa di Rosa, Ospedale, Mompiano) con 255,1 NTN (il 17,5% delle NTN del capoluogo) e una variazione positiva del +16,0% rispetto allo stesso periodo del 2023; seguono poi la zona C3 (Via Milano, Industriale, Fiumicello) con 136,4 NTN (il 9,4% delle NTN del capoluogo) e una variazione positiva del 7% (una delle poche zone per la quale si era già registrata una variazione positiva pari a +6,0% nel 1° semestre 2023 rispetto al medesimo periodo del 2022), la zona D3 (San Polo, Volta, Foro Boario, Duca degli Abruzzi, Buffalora) con 130,2 NTN ma una variazione negativa del -28% e la zona D1 (Q.re Abba, S. Anna, Urago Mella) con 129,6 NTN e una variazione positiva del +7,0% (le ultime due con la stessa quota di NTN del capoluogo pari a 8,9%).

Le zone con il più esiguo numero di transazioni del centro urbano sono la zona B2 (Piazzale Garibaldi, Cremona, Via XX Settembre, F.lli Ugoni) con 2 NTN, la zona D2 (Bornata, Poggio dei Mandorli, Canale Maddalena) con 4,2 NTN e la zona D8 (Borgo Wuhrer) con 4,5 NTN.

(*) NTN - numero di transazioni normalizzate: corrisponde all'indicatore dei volumi di abitazioni compravendute (quindi dati delle compravendite per settore, nel caso in esame per quello residenziale).

Non risulta alcuna annotazione per quanto concerne la zona OMI interessata.

Dalla relazione di presentazione della banca dati OMI per il 2° semestre 2024, per quanto riguarda il mercato residenziale, si evince quanto segue:

Nel complesso nei comuni del Nord Ovest, si registra un lieve incremento delle compravendite di abitazioni nel terzo trimestre del 2024 rispetto allo stesso trimestre del 2023, pari a +2,5%, incremento in linea con l'andamento nazionale per il quale è stata osservata una crescita degli scambi pari al +2,7%, tasso in leggera accelerazione rispetto all'ultima rilevazione effettuata (era 1,2% nel secondo trimestre 2024).

I comuni minori hanno trainato la crescita con una variazione del +2,8%, più elevata rispetto a quella registrata nelle città capoluogo (+2,4%).

L'aumento degli scambi riguarda tutti i tagli dimensionali delle abitazioni ma in particolare quelle di ampia metratura, compresa tra 115 m² e 145 m², che crescono del 3,8%.

Rialzi del 3% circa si registrano anche per le residenze di taglio piccolo, inferiore a 50 m².

La città registra un maggior numero di variazioni negative con un dato complessivo di NTN in decremento pari al -1,71%.

Prosegue la tendenza al rialzo del mercato delle locazioni favorita dalla propensione di Brescia a città universitaria e turistica e alla vicinanza di infrastrutture (es. aeroporti, autostrade, ferrovia).

Tabella N. 2 - **COMPRAVENDITE RESIDENZIALE** - Rilevazione delle quotazioni e variazioni rispetto al semestre precedente, stato di manutenzione Normale, nelle zone OMI oggetto di POR diretto.

Comune	Zona	Tipologia	Rilevamento 2° semestre 2024			Quotazioni OMI 1° semestre 2024			Variazione (Aumento / Decremento)	
			Valori compravendita (€/mq) Lordo			Valori compravendita (€/mq) Lordo			A / D	%
			Min	Max	Media	Min	Max	Media		
BRESCIA	B1	ABITAZIONE CIVILE				1.850	2.500	2.175		
	B3	ABITAZIONE CIVILE	2.630	3.870	3.250	2.750	3.600	3.175	A	2,36%
	B4	ABITAZIONE CIVILE	1.650	2.320	1.985	1.750	2.300	2.025	D	-1,98%
	B5 (ex B1 e B2)	ABITAZIONE CIVILE	2.140	2.480	2.310	1.850	2.500	2.175	A	6,21%
	C1	ABITAZIONE CIVILE	1.810	2.090	1.950	1.650	2.200	1.925	A	1,30%
	C2	ABITAZIONE CIVILE	1.320	1.800	1.560	1.400	1.850	1.625	D	-4,00%
	C3	ABITAZIONE CIVILE	1.230	1.730	1.480	1.400	1.750	1.575	D	-6,03%
	C4	ABITAZIONE CIVILE	1.640	1.900	1.770	1.600	2.000	1.800	D	-1,67%
	C5	ABITAZIONE CIVILE	1.430	2.050	1.740	1.500	1.950	1.725	A	0,87%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.550	1.930	1.740	1.500	1.950	1.725	A	0,87%
	D3	ABITAZIONE CIVILE				1.550	1.950	1.750		

Tabella 1: NTN e variazione per macroarea provinciale

Macroarea provinciale	NTN 1° sem 2024	NTN Variazione % 1°sem2023 / 1°sem2024	Quota NTN per provincia
Franciacorta e Lago d'Isèo	931	-4,1%	11,5%
Hinterland	996	6,2%	12,3%
Lago di Garda e Valtenesi	1.314	-14,1%	16,2%
Pianura Bresciana	1.896	-0,7%	23,4%
Valle Camonica	723	1,8%	8,9%
Valle Sabbia	367	-3,5%	4,5%
Valle Trompia	424	22,8%	5,2%
Brescia capoluogo	1.457	2,7%	18,0%
Intera PROVINCIA	8.110	-1,1%	100,0%

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroarea provinciale	Quotazione media €/m² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2°sem 2023 / 1°sem 2024
Franciacorta e Lago d'Isèo	1.380	-0,13%
Hinterland	1.516	1,60%
Lago di Garda e Valtenesi	2.356	0,70%
Pianura Bresciana	1.183	0,67%
Valle Camonica	1.245	1,03%
Valle Sabbia	1.168	-4,67%
Valle Trompia	1.209	-4,63%
Brescia capoluogo	1.921	-0,81%
Intera PROVINCIA	1.532	0,81%

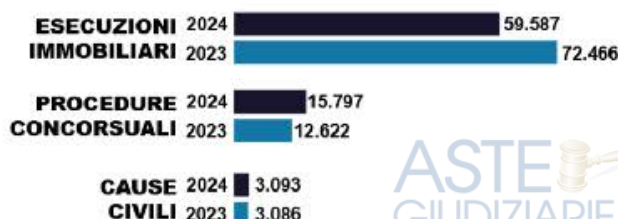
Tabella 11: NTN e quotazione media - macroarea Brescia Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2024	NTN Variazione % 1°sem 2023 / 1°sem 2024	Quota NTN per capoluogo	Quotazione media €/m² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2°sem 2023/ 1°sem 2024
B1	CENTRO STORICO	44,8	-14%	3,1%	2.250	0,0%
B2	PIAZZALE GARIBALDI, CREMONA, VIA XX SETTEMBRE, F.LLI UGONI	2,0	-50%	0,1%	1.850	0,0%
B3	C.SO ZANARDELLI, PALESTRO, X GIORNATE, MAGENTA, P.ZZA LOGGIA, VITTORIA, PAOLO VI, VIA MAZZINI	12,1	21%	0,8%	3.242	-2,8%
B4	VIA CARMINE, BATTAGLIE, PORTA PILE, BIXIO...	74,5	33%	5,1%	2.008	0,0%
C1	VIA VENETO, CROC. DI ROSA, OSPEDALE, MOMPIANO	255,1	16%	17,5%	1.994	0,0%
C2	VIA CORSICA, VIA CREMONA, VIA I MAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONESSA	122,0	28%	8,4%	1.688	-2,9%
C3	VIA MILANO, INDUSTRIALE, FIUMICELLO	136,4	7%	9,4%	1.619	0,0%
C4	BRESCIA DUE	39,5	32%	2,7%	1.875	0,0%
C5	V.LE VENEZIA, REBUFFONE, VIA BOIFAVA, DIAZ, PIAVE, STAZIONE	76,0	-11%	5,2%	1.825	0,0%
C6	VIA RONCHI, PANORAMICA, AMBADORO	16,0	-9%	1,1%	2.644	0,0%
C7	COSTALUNGA, COLLE SAN GIUSEPPE, RONCHETTINI	9,0	50%	0,6%	2.619	0,0%
D1	Q.RE ABBA, S.ANNA, URAGO MELLA	129,6	7%	8,9%	1.825	0,0%
D10	CAMPANI, COLLINA S. ANNA	13,2	65%	0,9%	2.238	-2,7%
D2	BORNATA, POGGIO DEI MANDORLI, CANALE MADDALENA	4,2	-24%	0,3%	2.213	0,0%
D3	SAN POLO, VOLTA, FORO BOARIO, DUCA DEGLI ABRUZZI, BUFFALORA	130,2	-28%	8,9%	1.750	0,0%
D4	SAN BARTOLOMEO, CASAZZA, V.GGIO PREALPINO	59,2	-11%	4,1%	1.681	-2,5%
D5	CAIONVICO, S. EUFEMIA, MADDALENA EST	45,0	46%	3,1%	1.844	-2,3%
D6	Q.RE LAMARMORA SUD, ZIZIOLA	32,0	7%	2,2%	1.631	-2,6%
D7	NOCE, EIB, VIA GRANDI ZONA INDUSTRIALE	22,0	100%	1,5%	1.394	0,0%
D8	BORGIO WUHRER	4,5	-50%	0,3%	1.950	-2,5%
D9	IVECO, SANT'EUSTACCHIO	6,0	500%	0,4%	1.392	0,0%
E1	OLTREMELLA, VIOLINO, BADIA	25,1	-33%	1,7%	1.479	0,0%
E2	FOLZANO, FORNACI, SAN ZENO	74,1	-18%	5,1%	1.484	0,0%
nd	nd	124,0	0%	8,5%	nq	-
R1	AGRICOLA	1,0	-50%	0,1%	nq	-
R2	AGRICOLA NORD	-	-	0,0%	nq	-
Totale	BRESCIA CAPOLUOGO	1.457	2,7%	100,0%	1.837	-0,5%

Il mercato delle aste immobiliari nell'anno 2024.

Estratto dal "Report Aste 2024" pubblicato dal Centro studi Astasy Analytics di NPLsRE_Solutions:

Sono 78.477 le unità immobiliari oggetto di asta in Italia nel 2024 (con un controvalore di base d'asta complessivo pari a 10.887.445.116,31 euro e offerte minime per 7.422.657.128,83) con un decremento di circa il 12% rispetto all'anno precedente (quando si sono registrate 88.174 unità in asta), calo più consistente relativo alle esecuzioni civili immobiliari e aumento dei lotti in vendita nelle procedure concorsuali, soprattutto per l'avvio dell'attività liquidatoria nelle nuove procedure introdotte dal Codice della Crisi di Impresa.



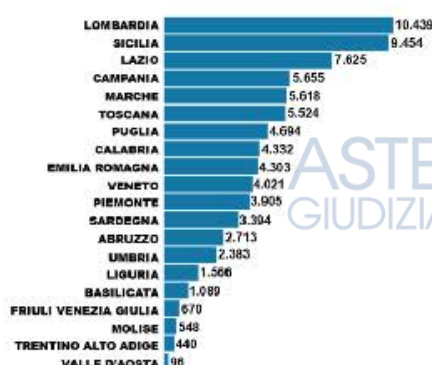
Queste variazioni sono sicuramente state influenzate anche dai recenti interventi normativi che hanno negli anni efficientato i procedimenti, dalla riforma del 2015 all'introduzione del Codice della Crisi di Impresa, sino alla riforma Cartabia.

Con riguardo alla distribuzione territoriale dei lotti in vendita, a livello regionale la Lombardia si conferma al primo posto con 10.439 unità staggite, pari al 13,3% del totale, seguita da Sicilia con 9.454 immobili (12,05%) Lazio con 7.625 (9,72%), Campania con 5.655 (7,21%) e Marche con 5.618 (7,16%), mantenendo le posizioni quasi invariate rispetto al 2023, quando al quinto posto figurava però la Toscana, che ora è invece al sesto posto.

Dei 78.477 immobili in asta, oltre il 32,42% ricade nelle regioni del Nord Italia, anche se la loro distribuzione territoriale risulta frammentata.

Al centro il 31,15%, al Sud il 20,05% e nelle Isole il 16,37%.

Successivamente all'analisi del macro dato nazionale e a quello delle regioni, siamo entrati nel dettaglio anche quest'anno delle 107 province Italiane, dove la frammentazione entra ancora di più nello specifico. Sono 15 le province che, da sole, controllano circa il 36% dei lotti su base nazionale. Nel 2024 la provincia di Roma supera nuovamente quella di Milano, che scende invece al 5° posto, superata da Perugia, Cosenza e Catania, anche se lo scostamento è lieve (Roma 4947 - Perugia 2034, Cosenza 2024, Milano 2021).



Il 53,99% delle unità immobiliari all'asta è riconducibile alla categoria "residenziale" ed è costituita da appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville e villette, nella maggior parte dei casi tutti abbinati ad autorimesse e/o cantine.

A questi si somma un 11,19% di posti auto e autorimesse in vendita in lotti autonomi.



Lo studio ha evidenziato che il residenziale si assesta al 36,70% di aggiudicazione che, sommato al 9,80% di estinzioni o sospensioni, porta ad avere una percentuale di lotti superiore al 45% di definizione per aggiudicazione o accordo transattivo.

ASSET CLASS	LOTTE	AGGIUDICATI %	ESTINTI/SOSPESI %	DESERTI
RESIDENZIALI E BOX	22.747	36,70	9,80	50,20
STRUMENTALI	5869	32,37	5,26	58,48
TERRENO	3.881	27,44	6,73	60,83
ALTRO	713	27,21	5,61	64,80
TOTALE	33.210			

Il Centro Studi Astasy ha inoltre intervistato i principali operatori immobiliari presenti sul territorio, e i riscontri hanno evidenziato le seguenti tendenze nazionali:

- **Tendenza generale:** le aste immobiliari hanno visto un incremento della partecipazione, in particolare da parte di privati, attratti dalla percezione di risparmio rispetto al mercato libero.
- **Settori più coinvolti:** il settore residenziale è quello più colpito dalle esecuzioni, con un interesse predominante verso le prime case e le proprietà in aree urbane o turistiche.
- **Partecipazione variabile:** l'interesse varia a seconda delle zone; le aree costiere e i grandi centri urbani mostrano una domanda costante, mentre le aree interne o rurali registrano meno partecipazione.
- **Differenze territoriali:** zone come Milano, Monza, e le città turistiche del Nord e Centro Italia sono particolarmente inflazionate, con prezzi che talvolta superano il valore di mercato.
- **Interesse estero:** gli acquirenti stranieri, specialmente nord-europei e russi, puntano su immobili di pregio e case indipendenti in aree turistiche o interne, come Langhe, Toscana, e Liguria.
- **Vantaggi e limiti delle aste:** sebbene le aste offrano prezzi competitivi, l'aumento della partecipazione e i rischi associati (es. occupazione degli immobili) riducono la convenienza rispetto al mercato libero.

- Impatto post-pandemico: il Covid-19 ha portato a una temporanea diminuzione delle esecuzioni, ma il mercato si è stabilizzato, con un aumento dell'interesse per le aste negli ultimi anni.
- Criticità nel residenziale: la difficoltà di accesso al credito e il rischio di immobili occupati restano barriere importanti per molti acquirenti.
- Evoluzione del mercato libero: paradossalmente, il mercato libero può offrire affari migliori, grazie alla minore concorrenza rispetto alle aste.

Infine evidenzio un dato precisato dal comunicato stampa della società Berry Srl (società che monitora l'andamento del mercato immobiliare e delle aste in Italia), relativamente all'Osservatorio Brick.

L'andamento delle diverse tipologie immobiliari aggiunge ulteriori elementi di interesse: tutti i segmenti immobiliari sono in forte contrazione, ma ciò che più colpisce è la diminuzione registrata dal comparto residenziale.

Per quanto riguarda i Tribunali locali, a Brescia sono state pubblicate 2.425 aste (-32% rispetto all'anno precedente).

A Milano ne sono state pubblicate 2.667, il 20% in meno rispetto al 2023.





In merito al mercato immobiliare di riferimento, ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.



Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato per il lotto analizzato:

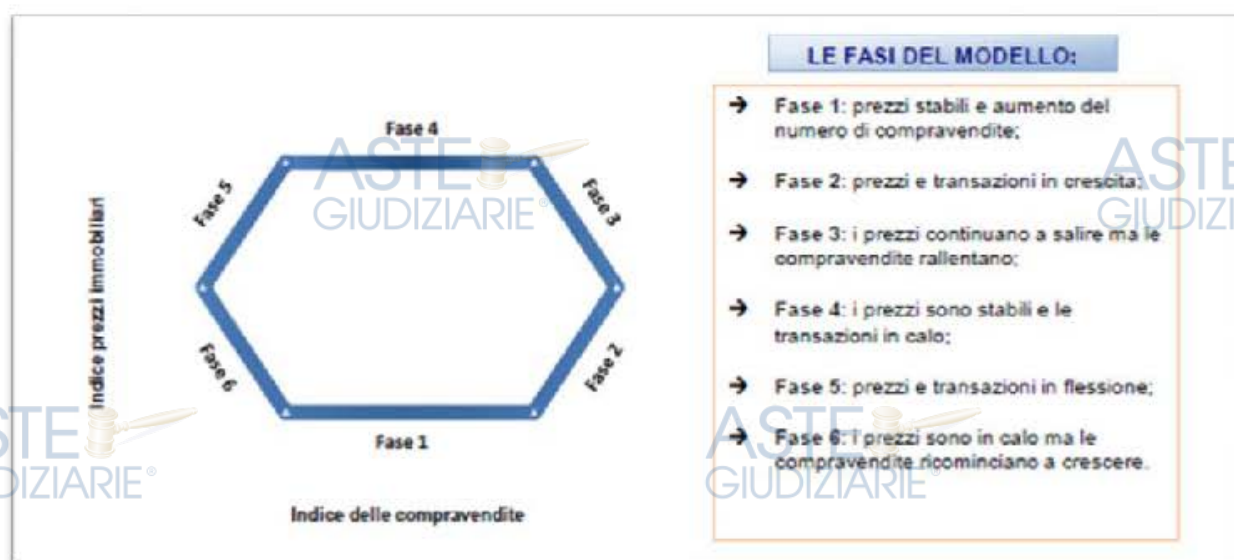
PARAMETRI	LOTTO UNICO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Appartamento trilocale
Tipologia edilizia	Complesso plurifamiliare di medie dimensioni
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.500,00
Fase del mercato immobiliare	Leggera contrazione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto/locazione

INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO:

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE (modello dell'esagono).

Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti l'attuale fase di mercato è la n. 4 in cui il numero delle transazioni è in leggero calo ed i prezzi si sono mantenuti stabili.



3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEI CESPITI

Descrizione generale.

La proprietà è costituita da un appartamento trilocale (originariamente quadrilocale, modificato mediante demolizione di un tavolato divisorio interposto tra la cucina e la camera) posto al piano quarto di edificio condominiale denominato "Dalmazia III", completo di cantina ed autorimesse collocate al piano seminterrato del fabbricato. Alle unità staggite compete la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio. Vi si accede da un'unica scala comune, interna al fabbricato.

La predetta scala consente l'ingresso alla cantina esclusiva posta al piano seminterrato.

Dalla strada privata posta a nord dell'edificio si accede alla rampa carraia, quindi al cortile condominiale che permette il collegamento con l'autorimessa seminterrata. Il fabbricato si dispone su sedime ad L, si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre ad una copertura piana (denominata terrazzo comune). Il livello seminterrato, che si sviluppa su pianta irregolare, contiene le cantine e le autorimesse.

Appartamento di cui al mappale 123/33.

Dalla scala interna al fabbricato, comune e priva di ascensore, posta in lato sud dell'edificio, si accede all'appartamento collocato al piano quarto. L'unità abitativa risulta internamente suddivisa in: atrio-ingresso-corridoio, cucina-pranzo, due camere da letto, bagno ed un balcone esterno esclusivo. Dal predetto vano scala si accede anche al livello superiore, adibito a terrazzo comune (copertura piana). Si accede anche al piano seminterrato e, mediante un corridoio comune, si raggiunge il locale teleriscaldamento, anch'esso comune ed un tratto di disimpegno a fondo chiuso che permette l'accesso alla cantina esclusiva. L'unità immobiliare risulta attualmente locata a terzi. Nel contratto di locazione in essere non risulta indicata la cantina pertinenziale, che infatti è rimasta nella piena disponibilità del DE (situazione confermata dallo stesso, in occasione del sopralluogo in sua presenza – terza visita del 23/01/2025).



vista del condominio dalla Via Dalmazia

Autorimessa di cui al mappale 123/39.

Dalla corte scoperta, alla quale si accede da una rampa carraia ed un tratto di strada privata, si raggiunge l'autorimessa posta al piano seminterrato del condominio.

L'unità si dispone su pianta irregolare e la sua capacità di parcheggio è di una sola autovettura, di piccole dimensioni.

L'autorimessa non risulta attualmente locata a terzi poiché non indicata nel contratto di locazione in essere, pertanto rimasta nella piena disponibilità del DE (situazione confermata dallo stesso, in occasione del sopralluogo in sua presenza – terza visita del 23/01/2025).

rilasciata dal Comune di Provaglio d'Iseo il 05/11/2016, di seguito denominato conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in **Brescia (BS)** via **Dalmazia n° 65**, composta da tre vani, piano quarto. L'unità immobiliare oggetto del presente contratto viene concessa completamente arredata.

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: l'unità immobiliare è censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Brescia**, sezione **SNA**, foglio **26**, particella **1304**, subalterno **33**, categoria **A/2**, classe **2**, rendita catastale euro **464,81**.



vista dell'autorimessa dalla corte interna condominiale

Caratteristiche del fabbricato in cui è posto l'appartamento staggito:

Struttura:

fondazioni, muri di cantinato, pilastri, travi, cordoli, rampa della scala ed aggetti in c.a. in opera;

muri in laterizio forato;

solai in latero-cemento;

copertura piana in latero-cemento, con sovrastante guaina di impermeabilizzazione;

divisori interni in laterizio forato;

intonaci interni con finitura al civile e tinteggiatura;

facciate parzialmente finite al civile tinteggiato ed in parte rivestite in lastre di pietra;

Impianti:

unità abitativa collegata all'impianto centralizzato di teleriscaldamento (la caldaia è posta al piano seminterrato, in un apposito locale, accessibile da parte della ditta incaricata per la manutenzione);

termosifoni a piastra, in alluminio;

apparecchi sanitari in ceramica, marca Ideal Standard;

vasca da bagno;

rubinetteria in acciaio;

boiler per acqua calda di tipo elettrico, pensile, marca Stom

impianto elettrico incassato e sotto traccia, fruti e placche marca Vimar;

citofono marca Terraneo;

impianto di condizionamento dell'aria con split murali e motore a pavimento (posto sul balcone),
marca General;

Finiture:

portoncino di ingresso di tipo blindato, rivestito in legno;

porte interne tamburate, con vetro, rivestite in legno, con sopraluce, quella della cucina del tipo a pacchetto;

serramenti esterni in legno, vetrocamera, avvolgibili in materiale plastico;

pavimenti interni in marmette in graniglia;

pavimenti e rivestimenti interni della cucina-soggiorno-pranzo in ceramica

pavimenti e rivestimenti interni del bagno in ceramica;

pavimento esterno del balcone in piastrelle in gres rosso;

parapetto in metallo verniciato.

ACCESSI

L'accesso pedonale all'unità abitativa avviene dall'unica scala comune condominiale, posta in lato sud del fabbricato, all'altezza del civico 65 di Via Dalmazia.

L'accesso alla cantina è garantito dalla scala interna e da un corridoio, entrambe comuni.

L'accesso all'autorimessa avviene dal cortile comune scoperto, posto al piano seminterrato, al quale si giunge da una rampa e da un tratto di strada privata asfaltata.

CONFINI

Da nord ed in senso orario:

Appartamento di cui al mappale 123/33: scala comune, altra u.i., vuoto per due lati ed u.i. di altra proprietà.

Cantina di cui al mappale 123/33: u.i. di altra proprietà, locale teleriscaldamento comune, u.i. di altra proprietà e corridoio comune.

Autorimessa di cui al mappale 123/39: vuoto (vano "morto"), corridoio comune, corte comune, u.i. di altra proprietà, corridoio comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilevo delle consistenze:

- ☒ Interno
- ☐ Esterno
- ☒ Diretto in loco: misure a campione
- ☐ Desunto da: planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Note:

nessuna

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Criterio di misurazione²

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

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------

Superficie principale

Appartamento - mappale 123/33	m ²	68,00
-------------------------------	----------------	-------

Superfici secondarie

Cantina seminterrata - mappale 123/33	m ²	4,00	30 %
Balcone - mappale 123/33	m ²	4,00	30 %
Autorimessa semint. - mappale 123/39	m ²	17,00	45 %

Superficie commerciale³	m ²	78,10
---	----------------	-------

²SEL: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 2). Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrisia - CCIAA di Brescia)

3.2 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.2.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione e/o di ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- ☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967
- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco

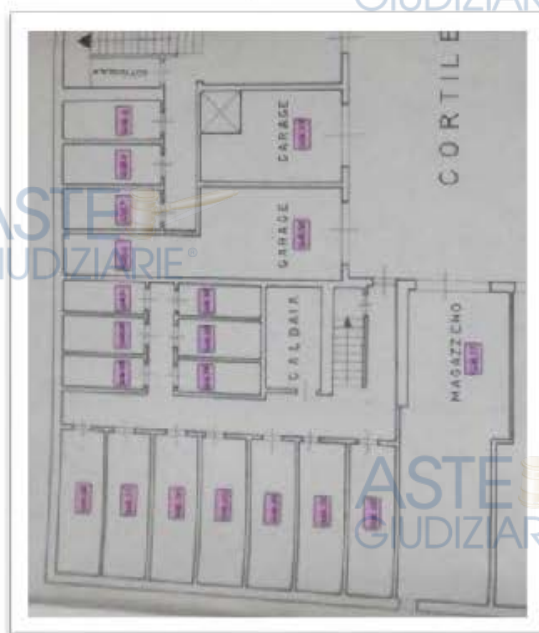
- a) Le domande di sanatoria depositate presso l'UTC ed ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 indicano l'esistenza di una licenza edilizia n. 3621/74 rilasciata in data 27/10/1960;
- b) Non è stata reperita copia del predetto documento presso l'UTC;
- c) La domanda di condono relativa all'appartamento staggito (ex mappale 1304/33) è stata depositata in data 16/05/1986 con prot. n. 14978 - progressivo n. 0273993806/8;
- d) La relazione tecnica allegata alla domanda di condono precisava anch'essa l'esistenza della succitata licenza per opere edilizie;
- e) A luglio del 1961 è stato redatto un progetto in variante, allegato alla pratica edilizia ma non riportante alcun timbro o firma ufficiale;
- f) È stato accertato che il progetto in variante corrispondeva, quasi totalmente, allo stato di fatto dei luoghi;
- g) A dicembre del 1961 veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 3621 prot. gen. E n. 474/60 prot. div. V;
- h) Non è stata reperita copia del predetto documento presso l'UTC;
- i) Dall'esame della "descrizione della casa" riportata nel citato documento di abitabilità è emerso che l'autorizzazione è stata rilasciata con riferimento al progetto in variante e non a quello originario allegato alla licenza edilizia rilasciata;
- j) Previo accordo con l'UTC, è stata depositata la domanda di condono, in considerazione del fatto che le opere sono state ultimate alla fine dell'anno 1961;
- k) E' stata appurata l'esistenza di un provvedimento autorizzativo in sanatoria per opere abusivamente eseguite, consistenti nella ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato esistente, rilasciato dal Sindaco del Comune di Brescia in data 22/06/1989 con boll. n. 14978/86 - p.g. n. 019578/86. Il provvedimento (autorizzazione gratuita) è stato rilasciato a favore della società [REDACTED], con sede in [REDACTED];
- l) Denuncia di inizio attività depositata presso l'UTC del Comune di Brescia in data 01/04/1996 con prot. n. 1036 (p.g. n. 9936 del 05/04/1996) per opere interne: accorpamento di due vani (cucina-cottura e camera) per ricavare una cucina "abitabile" mediante demolizione di tavolato divisorio, chiusura di una porta interna, posa nuovo pavimento interno,

adeguamento impianti del nuovo locale, rivestimento interno della parete in cui verranno collocati gli arredi della cucina. La dia è stata depositata dal debitore esecutato.

- ☐ Documentazione visionata:
 - Tutte le pratiche edilizie suindicate, compresi gli elaborati grafici progettuali ad esse allegate.
- ☒ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Brescia
- ☒ Data verifica urbanistica: **14/01/2024**

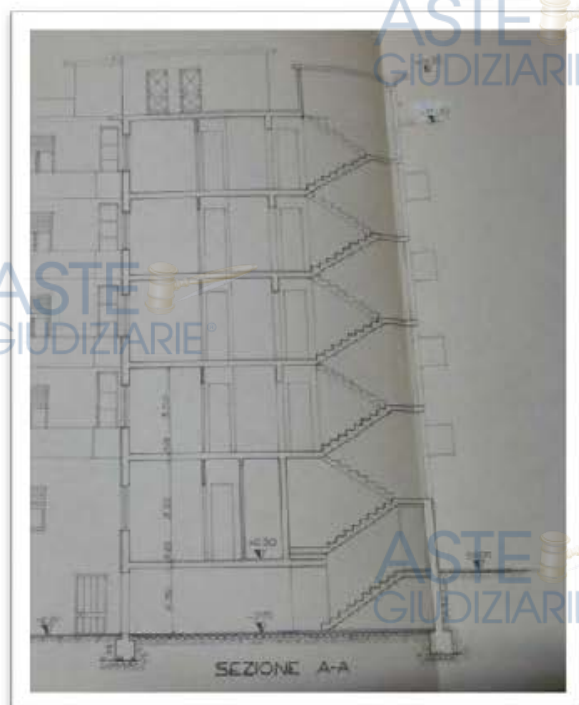


Estratto dalla tavola 1 allegata all'autorizzazione del 22/06/1989 con p.g. n. 019578/86 – piano quarto

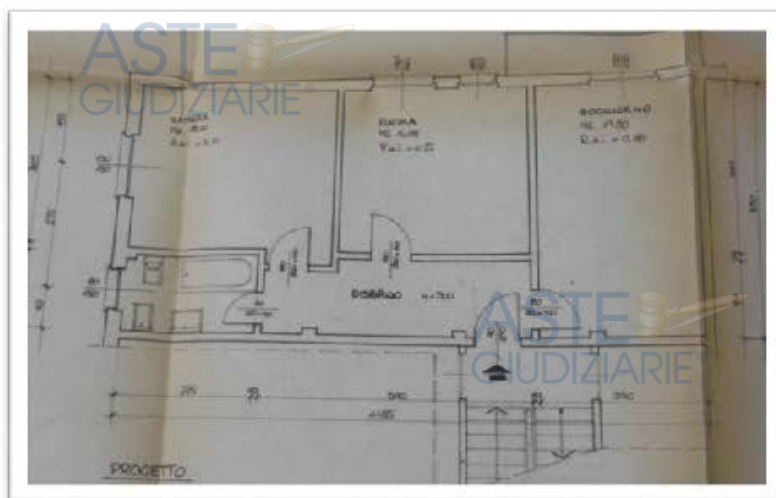


Estratto dalla tavola 1 allegata all'autorizzazione del 22/06/1989 con p.g. n. 019578/86 – piano seminterrato

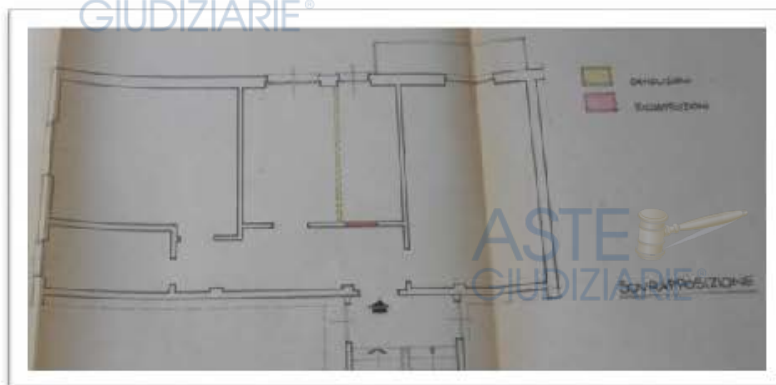
ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto dalla tavola 2 allegata all'autorizzazione del 22/06/1989 con p.g. n. 019578/86 – sezione



Estratto dalla tavola unica allegata alla denuncia di inizio attività depositata in data 01/04/1996 con prot. n. 1036 (p.g. n. 9936 del 05/04/1996) – progetto



Estratto dalla tavola unica allegata alla denuncia di inizio attività depositata in data 01/04/1996 con prot. n. 1036 (p.g. n. 9936 del 05/04/1996) – sovrapposizione

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico
- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Dal sito web del Comune di Brescia (www.comune.brescia.it)

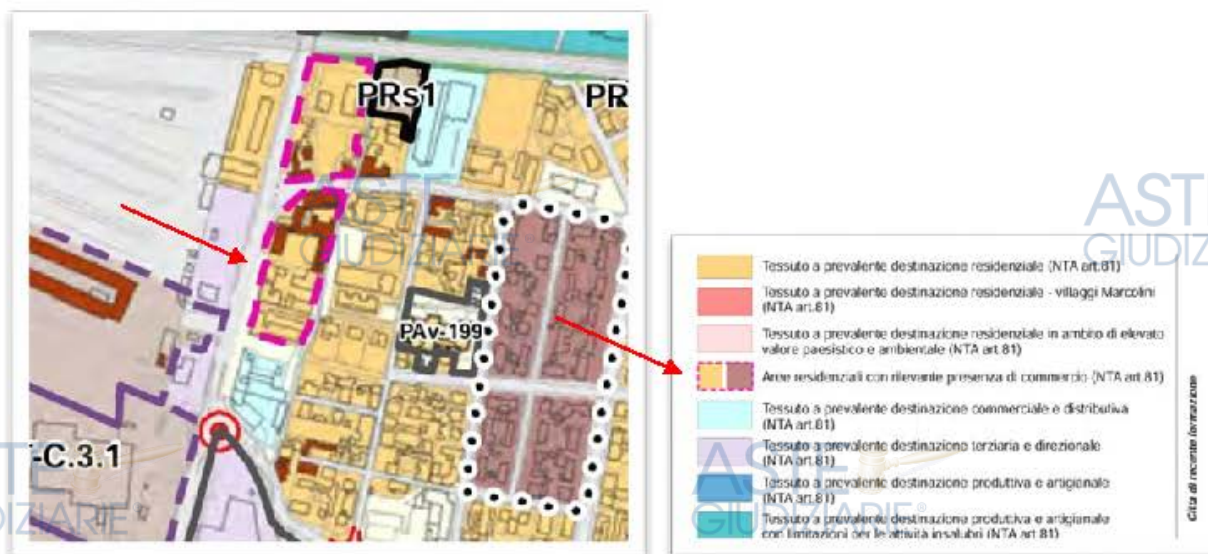
Il Comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 57/19378 P.G. del 19/03/2012, vigente dal 24/10/2012 con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 43 - Serie Avvisi e Concorsi. Successivamente, il Comune ha approvato varianti sia di carattere puntuale, sia generale.

Si omette l'indicazione delle varianti approvate nel corso degli anni.

Il Documento di Piano del PGT è oggi vigente in forza della proroga dei termini di validità assunti con delibera di consiglio comunale n. 35 del 24/05/2021, ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 31 del 28/11/2014.

L'ultima variante è costituita dalla correzione di errore materiale del P.G.T. vigente ai sensi dell'art. 13, comma 14-Bis, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., approvata con delibera di consiglio comunale n. 65 del 28/11/2024, pubblicata sul B.U.R.L. n. 1 del 02/01/2025.

Estratti dallo strumento urbanistico comunale vigente per individuazione azionamento della proprietà staggita.



Estratto dal Piano delle Regole: tavola di sintesi delle azioni di piano

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici: nessuno
- ☐ Vincoli ambientali: nessuno
- ☐ Vincoli paesaggistici: nessuno



Estratto dal Piano delle Regole: tavola dei vincoli amministrativi

Gli elaborati grafici sono stati modificati a seguito dell'approvazione di varianti e rettifiche di cui a varie delibere del Consiglio Comunale:

- D.C.C. n. 108 del 20/12/2017
- D.C.C. n. 23 del 26/03/2018
- D.C.C. n. 25 del 26/03/2018
- D.C.C. n. 30 del 16/04/2018
- D.C.C. n. 35 del 16/04/2018
- D.C.C. n. 65 del 30/07/2018
- D.C.C. n. 23 del 26/03/2018
- D.C.C. n. 76 del 18/09/2018
- D.C.C. n. 77 del 18/09/2018
- D.C.C. n. 90 del 26/10/2018
- D.C.C. n. 27 del 07/03/2019
- D.C.C. n. 24 del 10/02/2020
- D.C.C. n. 86 del 29/11/2021
- D.C.C. n. 88 del 29/11/2021
- D.C.C. n. 10 del 21/02/2022
- D.C.C. n. 15 del 22/04/2022
- D.C.C. n. 49 del 22/07/2022
- D.C.C. n. 8 del 27/02/2023
- D.C.C. n. 19 del 30/03/2023
- D.C.C. n. 60 del 16/10/2023
- D.C.C. n. 75 del 21/12/2023
- D.C.C. n. 30 del 29/04/2024
- D.C.C. n. 34 del 24/05/2024
- D.C.C. n. 39 del 24/06/2024
- D.C.C. n. 65 del 28/11/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il Sottoscritto **Geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di Esperto Valutatore incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'E.L. del Tribunale di Brescia, in funzione delle ricerche effettuate presso l'UT Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, relativamente ai beni oggetto di cui alla **procedura esecutiva n. 399/2024**, 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: - - -

3.2.2 Rispondenza catastale

Collocazione dei beni – estratto di mappa CT – fonte: Geo Portale della Provincia di Brescia



Non è stato possibile reperire l'elaborato grafico di subalternazione e l'elenco dei subalterni del mappale 123 del foglio 145 sezione urbana NCT (già foglio 26 del mappale 1304 sezione urbana SNA)

La proprietà oggetto del seguente rapporto di valutazione risulta catastalmente identificata così come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di **BRESCIA** (codice catastale B157) – (BS)

- **Appartamento e cantina pertinenziale:** Sezione Urbana **NCT** – foglio **145** – particella **123** – subalterno **33** – zona censuaria 2 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale 70 mq. totale escluse aree scoperte 69 mq. – rendita € 464,81 – Via Dalmazia n. 15 – Piano S1 – 4 (ex mappale 1304/33 del foglio 26 sezione SNA)
- **Autorimessa:** Sezione Urbana **NCT** – foglio **145** – particella **123** – subalterno **39** – zona censuaria 2 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza 15 mq. – superficie catastale totale 15 mq. – rendita € 79,79 – Via Dalmazia n. 15 – Piano S1 (ex mappale 1304/39 del foglio 26 sezione SNA)

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – codice fiscale [REDACTED] – diritto **nuda proprietà** per la quota di 1/1 (nota del Valutatore: trattasi del debitore esecutato nella procedura esecutiva n. 399/2024)
- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – codice fiscale [REDACTED] – diritto **usufrutto** per la quota di 1/1 (nota del Valutatore: trattasi del padre del debitore esecutato nella procedura esecutiva n. 399/2024)

Nota del Valutatore: in base all'interrogazione effettuata presso l'Anagrafe Nazionale è emerso che il Sig. [REDACTED] è deceduto in data 13/05/2023, pertanto il figlio, Sig. [REDACTED] è divenuto pieno proprietario delle u.i. staggite.

Nella banca dati dell'AdE non risulta registrata la dichiarazione di riunione dell'usufrutto mortis causa.

Tale incombenza dovrà essere ottemperata mediante apposita voltura catastale nella quale verranno indicate le modifiche dei diritti dei soggetti interessati.

Identificazione pregressa dei beni

In ordine all'appartamento ed alla cantina pertinenziale di cui al mappale 123/33:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 25/02/1986 - Voltura n. 4546/B/1986 in atti dal 16/09/1989
- Atto del 28/06/1993 Pubblico ufficiale COGOLI G. Sede BAGNOLO MELLA (BS) Repertorio n. 54275 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12164.1/1993 in atti dal 01/02/1997
- VARIAZIONE del 25/02/1986 in atti dal 28/09/1998 VAR. CONSISTENZA - CLASSAMENTO E RETTIFICA IDENTIFICATIVO PER ERRORE DI REGISTRAZIONE (n. 4546/B.1/1986)
- Atto del 15/01/2007 Pubblico ufficiale BARCA FABIO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 6803 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 1793.1/2007 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 22/01/2007
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2011 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BRESCIA (BS) - R.U. [REDACTED] (nota del Valutatore: madre del debitore esecutato nella procedura esecutiva n. 399/2024) Voltura n. 19373.1/2013 - Pratica n. BS0164375 in atti dal 06/08/2013
- VARIAZIONE del 25/02/1986 in atti dal 28/09/1998 VAR. CONSISTENZA - CLASSAMENTO E RETTIFICA IDENTIFICATIVO PER ERRORE DI REGISTRAZIONE (n. 4546/B.1/1986)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/06/2024 Pratica n. BS0202209 in atti dal 27/06/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO (n. 202209.1/2024)
- All'interno della pratica di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 è stata inserita la copia della denuncia di variazione n. 4546/B/1986 del 25/02/1986 in forza della quale è variata la consistenza dell'u.i. e la denominazione della ditta catastale intestata

In ordine all'autorimessa di cui al mappale 123/39:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 25/02/1986 - Voltura n. 4540/B/1986 in atti dal 16/09/1989
- Atto del 28/06/1993 Pubblico ufficiale COGOLI G. Sede BAGNOLO MELLA (BS) Repertorio n. 54275 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12164.1/1993 in atti dal 01/02/1997

- VARIAZIONE del 25/02/1986 in atti dal 28/09/1998 VAR. CONSISTENZA - CLASSAMENTO E RETTIFICA IDENTIFICATIVO PER ERRORE DI REGISTRAZIONE (n. 4540/B.1/1986)
- Atto del 15/01/2007 Pubblico ufficiale BARCA FABIO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 6803 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 1793.1/2007 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 22/01/2007
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/03/2011 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BRESCIA (BS) - R.U. [REDACTED] Voltura n. 19373.1/2013 - Pratica n. BS0164375 in atti dal 06/08/2013
- VARIAZIONE del 25/02/1986 in atti dal 28/09/1998 VAR. CONSISTENZA - CLASSAMENTO E RETTIFICA IDENTIFICATIVO PER ERRORE DI REGISTRAZIONE (n. 4540/B.1/1986)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- All'interno della pratica di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 è stata inserita la copia della denuncia di variazione n. 4540/B/1986 del 25/02/1986 in forza della quale è variata la consistenza dell'u.i. e la denominazione della ditta catastale intestata

Elenco documentazione visionata:

- Estratto di mappa NCTR;
- Planimetrie catastali NCEU;
- Visura storica per immobile delle due u.i. staggite

Data verifica catastale: **14/01/2025**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il Sottoscritto **Geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di Esperto Valutatore incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'E.I. del Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita presso la banca dati dell'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio del Territorio in data **21/11/2024**, di quanto rilevato in sede dei sopralluoghi effettuati in data **19/12/2024 - 07/01/2025 - 23/01/2025**, in ordine alla conformità catastale ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.l., 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:
- limitatamente all'unità abitativa (mappale 123/33) posto al piano quarto del condominio **si evidenzia l'omesso aggiornamento delle modifiche dichiarate ed effettuate in forza della denuncia di inizio attività depositata presso l'UT del Comune di Brescia in data 01/04/1996 con prot. n. 1036 (p.g. n. 9936 del 05/04/1996)**. I lavori, in sintesi, hanno interessato la demolizione di un tavolato divisorio, interposto tra l'originario locale cucina-cottura ed una camera da letto, al fine di realizzare un unico locale ossia una cucina "abitabile", con ammodernamento di impianti e finiture;
 - limitatamente all'appartamento (mappale n. 123/33): **omessa indicazione dell'altezza interna dei locali abitativi**;
 - **l'altezza interna dell'appartamento è stata rilevata in loco dallo scrivente, corrispondente a 3,04 mt., conforme quindi - con le dovute "tolleranze" costruttive - a quella indicata nella sezione allegata al provvedimento autorizzativo in sanatoria** per opere abusivamente eseguite, rilasciato dal Sindaco del Comune di Brescia in data 22/06/1989 con boll. n. 14978/86 - p.g. n. 019578/86, altezza interna riportata in 3,00 mt.;
 - relativamente alle u.i. di cui al mappale n. 123/33 (cantina esclusiva seminterrata) e n. 123/39 (autorimessa seminterrata): **si evidenzia l'errata indicazione dell'altezza interna (2,50 mt.) che, rilevata in loco risulta conforme a quella indicata negli elaborati grafici relativi al provvedimento autorizzativo in sanatoria** suindicato del 22/06/1989 che riporta, nella sezione trasversale del fabbricato, un'altezza interna pari a 2,30 mt.

Quindi, a fronte di quanto suindicato, sarà necessario regolarizzare le situazioni segnalate mediante ausilio di professionista abilitato e precisamente:

- a) compenso per prestazioni professionali relative alla voltura catastale per riunione di usufrutto (de-cuius Sig. [REDACTED]), compresi tributi catastali, imposte ed oneri previdenziali € 500,00
- b) compenso per prestazioni professionali relative all'aggiornamento catastale della sola u.l. di cui al mappale 123/33 (per opere realizzate in forza della denuncia di inizio attività depositata presso l'UT del Comune di Brescia in data 01/04/1996 con prot. n. 1036 - p.g. n. 9936 del 05/04/1996), compresi tributi catastali, imposte ed oneri previdenziali

€ 1.000,00

=====

Totale costi per aggiornamenti catastali NCEU € 1.500,00=

3.2.3 Verifica della titolarità

In data 15/01/2007 il Sig. [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] (nota del Valutatore: ossia il debitore esecutato) ha donato ai Signori [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] (nota del Valutatore: rispettivamente madre e padre del debitore esecutato) il diritto di usufrutto generale e vitalizio delle unità immobiliari site a Brescia, Via Dalmazia n. 65, costituite da un appartamento posto al piano quarto con cantina al piano seminterrato ed un'autorimessa collocata a piano seminterrato (nota del Valutatore: ossia la proprietà staggita).

Nella donazione era compreso anche l'usufrutto della quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., tra cui il terrazzo comune al piano quinto.

L'atto è stato perfezionato avanti al Notaio Barca Fabio di Brescia in data 15/01/2007 con repertorio n. 6803 e raccolta n. 4199, registrato presso l'AdE di Brescia 1 in data 18/01/2007 al n. 389 serie 1T, trascritto a Brescia in data 19/01/2007 ai n.ri 3013 rg - 1793 rp.

Agli effetti della registrazione le parti hanno dichiarato che il valore della donazione di usufrutto delle due i.u. site a Brescia corrispondeva ad € 31.000,00.

Il titolo richiamava l'esistenza delle servitù attive e passive di passaggio pedonale e carraio, attiva di acquedotto e utilizzazione di condutture e pompe, relative al fabbricato, nonché alla facoltà per i proprietari di logge prospicienti la Via Dalmazia a chiudere le medesime ed a quella per il proprietario dell'originario mappale 1304 sub 37 di realizzare un'apertura sul corridoio comune a piano cantine.

In data 30/03/2011 decedeva la Sig.ra [REDACTED] ed in conseguenza, l'usufrutto a lei spettante passava al coniuge superstite Sig. [REDACTED]

In data 13/05/2023 decedeva il Sig. [REDACTED] (come da certificato di morte trasmesso dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Brescia in data 24/01/2025 con n. 4280) ed in conseguenza, l'usufrutto a lui spettante si riuniva alla nuda proprietà divenendo così il figlio, Sig. [REDACTED] (il debitore esecutato) pieno proprietario della proprietà staggita.

I Signori [REDACTED] e [REDACTED] sono soggetti estranei alla procedura esecutiva n. 399/2024 avanti al Tribunale di Brescia.

Provenienza:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Nossa del 18/09/1970 n. 2799/1137 di rep. registrato a Ponte San Pietro (BG) il 30/09/1970 al n. 492 vol. 109, in forza del quale l'intero fabbricato di cui fanno parte le u.i. staggite venne acquistato dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED];
- Atto a rogito del Notaio Nossa n. 21626/7535 di rep., registrato a Ponte San Pietro (BG) il 29/04/1980 al n. 753 serie 1 in forza del quale la succitata società è stata trasformata nella forma della società a responsabilità limitata assumendo la denominazione di [REDACTED];
- Atto di fusione per incorporazione della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] nella società [REDACTED] il tutto in forza di atto a firma del Notaio Cogoli Girolamo del 12/11/1990 n. 42693/10610 di rep., registrato a Verolanuova (BS) il 20/11/1990 al n. 1351 s.1;
- atto di compravendita a rogito del Notaio Cogoli Girolamo di Bagnolo Mella (BS) in data 28 giugno 1993, repertorio n. 54275 e raccolta n. 12998, registrato presso l'UdR di Verolanuova (BS) il 9 luglio 1993 al n. 905 serie 1V, trascritto presso la CRI di Brescia il 14 luglio 1993 ai n. ri 18173 rg - 13165 rp;
- atto di donazione a rogito del Notaio Barca Fabio di Brescia in data 15/01/2007 con repertorio n. 6803 e raccolta n. 4199, registrato presso l'AdE di Brescia 1 in data 18/01/2007 al n. 389 serie 1T, trascritto a Brescia in data 19/01/2007 ai n.ri 3013 rg - 1793 rp.

Condizioni limitanti

☒ Servitù

☐ Pesi

☐ Vincoli

☐ Gravami

☐ Oneri

Descrizione dettagliata della servitù, così come indicato dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Cogoli Girolamo di Bagnolo Mella (BS) in data 28 giugno 1993, repertorio n. 54275 e raccolta n. 12998:

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

GLI IMMOBILI RICAVANO L'ACCESSO DALLA VIA ATTRAVERSO IL PASSAGGIO COMUNE DI CUI AL MAPP. 109/8, NONCHE' DALLA PORZIONE DI CORTILE CEDUTO PRO-QUOTA IDENTIFICATO AL PUNTO 2.1 DEL PRECEDENTE QUADRO "B". IN PARTICOLARE, SI PRECISA CHE, AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO ALLA PROPRIETA' FERRARI CESARE (DI CUI AI MAPPALI 99/2, 99/3 E 99/10), A CARICO DELLA PORZIONE DI CORTILE DI CUI AL MAPP. 100/3 ED A FAVORE DEGLI IMMOBILI PREDETTI E' STATA COSTITUITA SERVITU' PERPETUA DIPASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO CON OGNI SORTA DI VEICOLI IN FORZA DI ATTO A MIO ROGITO IN DATA 5.04.2004, REP. N. 12560/2017, REGISTRATO A VEROLANUOVA IL 9.4.2004 E TRASCRITTO A BRESCIA IL 9.4.2004 AI NN. 17934/10808.

PATTI E CONDIZIONI

La parte acquirente dichiara di essere edotta dell'esistenza delle servitù attive e passive di passaggio pedonale e carraio e della servitù attiva di acquedotto e di utilizzazione di condutture e pompe menzionate nel citato atto n.2799/1137 di rep. del Notaio Nossa e, relativamente a quanto qui acquistato, subentra alla parte venditrice negli afferenti diritti ed obblighi, rimossa qualsiasi eccezione o riserva.

Tutti i proprietari delle unità immobiliari, aventi quale accessorio logge prospicienti la via Dalmazia, avranno facoltà, salvo l'obbligo di ottenere le autorizzazioni eventualmente necessarie da parte dell'Amministrazione Comunale, di chiudere le logge stesse col vincolo tuttavia di realizzare la chiusura con materiali, forme e colori uniformi. La prima

chiusura dovrà tuttavia essere autorizzata per iscritto dalla parte venditrice.

Il proprietario dell'unità immobiliare distinta con il mappale 1304 sub.37 avrà facoltà di realizzare a sua cura e spese un'apertura che metta in comunicazione detto locale con il corridoio comune sito al piano cantine.

3.2.4 Stato del possesso dei beni alla data del sopralluogo

Dalla dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Lombardia - Area di Staff, trasmessa allo scrivente mediante pec in data 27/11/2024 con prot. n. 155598_2024_981, per i beni oggetto della e.i. in oggetto risultava in essere un contratto di locazione abitativa di natura transitoria.

Dati di registrazione del contratto:

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RL112)

Ufficio territoriale di BRESCIA

Codice Identificativo del contratto TM424T008477000LC

In data 05/06/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 24060515460813027 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da [REDACTED] e trasmessa da [REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 05/06/2024 al n. 008477-serie 3T e codice identificativo TM424T008477000LC.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : REG_NOLEPPI_KPAX

Durata dal 01/06/2024 al 31/05/2025 Data di stipula 29/05/2024

Importo del canone 9.600,00 n.pagine 4 n.copie 1

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
----	----------------	-------	----	----------------	-------

001	[REDACTED]	A	[REDACTED]	B	
-----	------------	---	------------	---	--

(A) locatore / (B) conduttore

Contratto esente da imposta di bollo.

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 464,81

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di BRESCIA

Prov. BS

VIA DALMAZIA 65

Locatore: il debitore esecutato

Conduttore: società [REDACTED] con sede in [REDACTED], Partita IVA [REDACTED] (soggetto estraneo alla procedura esecutiva n. 399/2024).

Oggetto della locazione: unità immobiliare sita in Brescia, Via Dalmazia n. 65, composta da tre vani, collocata al piano quarto del condominio. L'unità è stata locata completamente arredata.

Negli identificativi catastali della proprietà locata è riportato il solo appartamento.

Non sono stati indicati né cantina, né garage.

Durata del contratto: 12 mesi, dal 01/06/2024 al 31/05/2025 (cessazione senza alcuna disdetta).

Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduttore)

Il conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo definito tra le associazioni della proprietà e quella degli inquilini del 23/3/2018 e depositato presso il Comune di Brescia in data 6/6/2018 (prot. 109270/18) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: necessità di accogliere persone.

Canone annuo di locazione: € 9.600,00, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 800,00 cadauna oltre ad €/mensili 100,00 a titolo di acconto sugli oneri accessori, con saldo a consuntivo ed ulteriori €/mensili 300,00 per le utenze di luce, acqua, gas e tassa rifiuti che rimarranno intestate al locatore.

Il conduttore verserà quindi una quota all-inclusive mensile di € 1.200,00.

Cauzione: il conduttore ha versato al locatore la somma di € 3.600,00, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al termine della locazione.

Il conduttore potrà recedere dal contratto, per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno 3 mesi prima.

- ☐ Libero
- ☐ Occupato dal debitore esecutato (titolare del diritto)
- ☒ **Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro...)**
- ☐ Occupato dal soggetti terzi in assenza di titolo

Nota molto importante: la **registrazione** del contratto di locazione suindicato risulta:

- **SUCCESSIVA alla nota di trascrizione del primo pignoramento** presso l'AdE di Brescia in data 19/04/2024 ai n.ri 17097 rg - 11966 rp;
- **PRECEDENTE alla nota di trascrizione del secondo pignoramento** presso l'AdE di Brescia in data 28/10/2024 ai n.ri 47803 rg - 33225 rp.

Si precisa che entrambe i pignoramenti riguardano le medesime unità immobiliari (corrispondenti a quelle staggite, oggetto della presente esecuzione immobiliare) e le medesime parti.

Accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe comunale.

L'Esperto incaricato per la stima ha effettuato le verifiche richieste dall'Il.mo Sig. Giudice presso l'Ufficio Anagrafe comunale dalle quali è emerso che:

- il debitore esecutato risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni (situazione indicata anche nell'atto di donazione del 15/01/2007 a firma del Notaio Barca Fabio, n. 6803 di rep. - 4199 di racc.);
- infatti, con atto del 28/06/1993 del Notaio Cogoli G., i Signori [REDACTED] (debitore esecutato) e [REDACTED] (moglie, sposata a [REDACTED] in data [REDACTED] - soggetto estraneo alla procedura esecutiva n. 399/2024) hanno scelto il regime della separazione dei beni (dati indicati nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Brescia in data 28/01/2025 con n. 5184 - prot. n. 32891);
- il debitore esecutato risulta residente a [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED] dati indicati nel certificato di residenza rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Brescia in data 23/01/2025 con prot. ANPR 2161255557).

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

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

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastrali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità **NON OPPONIBILI** all'acquirente:

Dati desunti da ispezioni telematiche effettuate presso la banca dati dell'AdE - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizione n. 51889 rq - 11440 rp del 07/11/2008

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo presso Tribunale di Brescia in data 29/07/2008 con rep. n. 5158/2008

Valore ipoteca: € 10.000,00

Immobili interessati:

Comune B157 - BRESCIA (BS) - Via Dalmazia

Catasto FABBRICATI Sezione urbana SNA Foglio 26 Particella 1304 Subalterno 33

Catasto FABBRICATI Sezione urbana SNA Foglio 26 Particella 1304 Subalterno 39

Soggetti interessati:

A favore:

██████████ A, nata il ██████████ a ██████████ - codice fiscale ██████████

Contro:

██████████ nato il ██████████ a ██████████ - codice fiscale ██████████

Diritto interessato: NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note: nessuna

Iscrizione n. 17926 rq - 3498 rp del 28/04/2009

Ipoteca legale a norma dell'art. 77 del DPR 29/09/1973 n. 602

Capitale € 22.868,33 Tasso interesse annuo 8,4% Totale € 45.736,66 atto amministrativo del 23/04/2009 - rep. n. 5881/22

Immobili interessati:

Comune B157 - BRESCIA - Via Dalmazia

Catasto FABBRICATI Sezione urbana SAL Foglio 26 Particella 1304 Subalterno 33

Soggetti interessati:

A favore:

██████████ con sede ██████████ - codice fiscale ██████████

Contro:

██████████ nato il ██████████ a ██████████ - codice fiscale ██████████

Diritto interessato: NUDA PROPRIETA' per la quota di 10000/10000

Note: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Trascrizione n. 22311 rg - 13528 rp del 26/05/2009

Verbale di pignoramento immobili derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia (codice fiscale 80052730175) in data 11/05/2009 al n. di rep. 567/2009

Immobili interessati:

Comune B157 - BRESCIA (BS) - Via Dalmazia n. 65

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 26 Particella 1304 Subalterno 33

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 26 Particella 1304 Subalterno 39

Soggetti interessati:

A favore:

[REDACTED], nata il [REDACTED] in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Coniugata in regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro:

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED]

Coniugato in regime di SEPARAZIONE DI BENI

Diritto interessato: NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note: nessuna

Nota del Valutatore: gli immobili interessati sono stati indicati senza sezione urbana

Iscrizione n. 39410 rg - 6838 rp del 10/09/2019

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo presso Tribunale di Brescia (codice fiscale 80052730175) in data 02/04/2019 con rep. n. 5202

Capitale: € 2.055,24 - Totale: € 2.055,24

Immobili interessati:

Comune B157 - BRESCIA (BS) - Via Dalmazia n. 15

Catasto FABBRICATI Sezione urbana SNA Foglio 26 Particella 1304 Subalterno 33

Catasto FABBRICATI Sezione urbana SNA Foglio 26 Particella 1304 Subalterno 39

Soggetti interessati:

A favore:

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Contro:

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED]

Diritto interessato: NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note: nessuna

Trascrizione n. 17097 rq - 11966 rp del 19/04/2024

Verbale di pignoramento immobili derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia (codice fiscale 80052730175) in data 27/03/2024 al n. di rep. 1829

Immobili interessati:

Comune B157 - BRESCIA (BS)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana SNA Foglio 26 Particella 1304 Subalterno 33

Catasto FABBRICATI Sezione urbana SNA Foglio 26 Particella 1304 Subalterno 39

Soggetti interessati:

A favore:

██████████ con sede in ██████████, codice fiscale ██████████

Contro:

██████████ nato il ██████████ a ██████████ - codice fiscale ██████████

Diritto interessato: PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note: nessuna

Trascrizione n. 47803 rq - 33225 rp del 28/10/2024

Verbale di pignoramento immobili derivante da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia (codice fiscale 80018390171) in data 01/10/2024 al n. di rep. 8176

Immobili interessati:

Comune B157 - BRESCIA (BS)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana SNA Foglio 26 Particella 1304 Subalterno 33

Catasto FABBRICATI Sezione urbana SNA Foglio 26 Particella 1304 Subalterno 39

Soggetti interessati:

A favore

██████████ con sede in ██████████, codice fiscale ██████████

Contro:

██████████ nato il ██████████ a ██████████ - codice fiscale ██████████

Diritto interessato: PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note: nessuna

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

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

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità **OPPONIBILI** all'acquirente:

Estratto dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Cogoli Girolamo di Bagnolo Mella (BS) in data 28 giugno 1993, repertorio n. 54275 e raccolta n. 12998, trascritto presso la CRI di Brescia il 14 luglio 1993 ai n. ri 18173 rg - 13165 rp.

Il titolo richiamava l'esistenza delle servitù attive e passive

- di passaggio pedonale e carraio;
- attiva di acquedotto e utilizzazione condutture e pompe, relative al fabbricato;

nonchè alla facoltà per i proprietari di logge prospicienti via Dalmazia a chiudere le medesime;
ed a quella per il proprietario dell'originario mappale 1304 sub 37 di realizzare un'apertura sul
corridoio comune a piano cantine;

Situazione condominiale.

In sede di sopralluogo ho rilevato, all'esterno del fabbricato, l'esistenza della targhetta di indicazione dell'esistenza dell'amministratore del condominio (l'esposizione della targa è obbligatoria ai sensi dell'art. 1129 del C.C.).

Le unità immobiliari staggite fanno parte di un condominio legalmente costituito, denominato "DALMAZIA III", amministrato - alla data della stesura presente stima - dallo Studio Amministrazione Rag. Laura Lucia Olivari di Brescia, nella persona della Rag. Olivari Laura Lucia (amministratore pro-tempore).

In data 03/02/2025 è stata reperita la seguente documentazione:

- Copia del regolamento di condominio approvato in sede di assemblea;
- Copia del bilancio consuntivo 2023/24;
- Copia del bilancio preventivo 2024/25;
- Copia del verbale dell'ultima riunione ordinaria.

In base a quanto indicato nel verbale dell'Assemblea Ordinaria del 21/10/2024:

- non sono state approvate spese straordinarie;
- non ci sono altre cause/vertenze in corso (ad eccezione del pignoramento nei confronti del DE nella procedura esecutiva oggetto di perizia).

Dalla documentazione contabile trasmessa si evince che il debito dell'esecutato si è così formato:

Esercizio ordinario 2023/2024 – periodo: 01/07/2023 – 30/06/2024

Totale spese di gestione: € -2.807,49 + € -25,68 = € -2.833,17

Rate versate: € 2.300,00

Saldo finale: € -507,49 + € -25,68 = € -533,17

Esercizio ordinario 2024/2025 – periodo: 01/07/2024 – 30/06/2025

Preventivo di gestione: € -2.985,07 + € -25,25 = € -3.010,32

Totale preventivo: € -3.543,49

Quindi

Spese condominiali arretrate, ai sensi dell'art. 63, comma 2 del CC Disp. Att. (*) =: € -3.543,49

(*) ... Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

6. 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, il Codice di Tecnoborsa ed il Regolamento 575/2013/UE viene definito come segue:

"Per valore di mercato si intende 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 costrizioni."

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."

Formazione dei lotti.

Data la destinazione d'uso dei beni staggiti (un trilocale con cantina ed autorimessa pertinenziali), le loro caratteristiche e soprattutto le loro consistenze, al fine di rendere più appetibile la collocazione degli immobili mediante asta giudiziaria, ho ritenuto opportuno accorpate il compendio in un unico lotto.

In considerazione dell'accatastamento distinto delle varie u.l. che lo costituiscono e del loro valore commerciale, nulla potrà impedire il successivo frazionamento del lotto (ad esempio, vendita disgiunta dell'unità abitativa rispetto all'autorimessa).

Assunzioni limitative.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dai risultati dell'asta pubblica.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei seguenti dati tecnici:

- Documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- Documentazione tecnica reperita presso gli Uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, UTC Comunale, ecc...)

Condizioni limitative.

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome del valutatore ed alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

In caso di pubblicazione, per esigenze della procedura, il presente RDV non dovrà riportare i riferimenti dei soggetti debitori e di eventuali terzi, ed ogni altro dato riconducibile ad essi.

Qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto delle norme sulla privacy, rimane pertanto in capo al soggetto o ai soggetti, che procederanno alla divulgazione del presente documento, manlevando il Valutatore da qualunque onere o dovere in merito.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standards internazionali di valutazione.

Per la determinazione analitica del valore di mercato delle unità immobiliari staggite sarà applicato il criterio di valutazione denominato del **confronto di mercato** (noto anche come MCA - Market Comparison Approach) che è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Generalmente si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estinseche, a quelli oggetto di stima.

Con l'ausilio della banca dati catastale sono state ricercate le transazioni che hanno interessato gli immobili presenti nel medesimo segmento di mercato.

Nello specifico, sono state ricercate le sole transazioni avvenute nel periodo analizzato (dal 2024 ad oggi), dalle quali è stata selezionata una sola compravendita (l'atto di cui alla trascrizione del 04/12/2024, n.ri 54724 rg - 38078 rp).

Per una corretta e completa applicazione della succitata metodologia estimativa, sono stati selezionati altri due annunci immobiliari, in applicazione dell'art 4.1 comma 2 delle norma UNI 11612:2015 (*), annunci per i quali sono noti il prezzo offerto e le principali caratteristiche quantitative.

Si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione percentuale ai prezzi offerti che tenga conto della trattativa che "normalmente" intercorre tra il proponente ed il cliente finale.

Dal confronto delle caratteristiche immobiliari tra i comparativi e l'oggetto di stima è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato.

() "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento) ... omissis, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (askingprice) "*

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Prezzi

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima
Natura del dato immobiliare	Contratto	Offerta	Offerta	1
Nominativo / repertorio	rep. n. 2830/2268 - Notaio D'Antonio Ludovica	Styke casa	Tecnocasa	
Comune	Brescia (BS)	Brescia (BS)	Brescia (BS)	
Indirizzo	Via Lombardia, 2	Via Genova	Via Ischia	
Zona	Centrale	Centrale	Centrale	4
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	
Prezzo d'offerta (euro)		€ 125.000,00	€ 139.000,00	
Trattativa		8,00%	5,04%	
Prezzo contrattato (euro)	€ 103.000,00	€ 115.000,00	€ 132.000,00	
Data (mesi)	3	0	0	
Livello di piano (n)	2	1	1	
Superficie principale (mq)	48,00	70,00	85,00	68,00
Superfici secondarie				
BALC.	30%	4,00		4,00
BOX	45%	12,00		17,00
POSTO AUTO	30%			0,00
CANTINA	30%	5,00		4,00
AREA ESTERNA	10%			0,00
Impianto 1	NO			
Impianto 2	NO			
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Equivalente	Equivalente	Equivalente
	Interno	Migliore	Equivalente	Equivalente
Superficie commerciale		56,10	70,00	85,00

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA

Criterio di misurazione	SEL	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	-1,0%
Superficie Esterna Lorda		i=livello di piano	-2%
Stato di Manutenzione dell'edificio	Normale	Prezzo medio di mercato €/mq	€ 1.500,00
		Prezzo area esterna	€ 150,00
Costo di costruzione a nuovo €/mq		€ 1.500,00	€ 1.500,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio			condominio > 10 u.i

ANALISI ESTIMATIVA

Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Data (mesi)	€ 85,83	€ 95,83	€ 110,00
Livello di piano	-€ 2.080,00	-€ 2.300,00	-€ 2.640,00
Superficie principale (mq)	€ 1.552,94	€ 1.552,94	€ 1.552,94
Superfici secondarie			
BALC.	€ 465,88	€ 465,88	€ 465,88
BOX	€ 698,82	€ 698,82	€ 698,82
POSTO AUTO	€ 465,88	€ 465,88	€ 465,88
CANTINA	€ 465,88	€ 465,88	€ 465,88
Superficie esterna (mq)	€ 135,00	€ 135,00	€ 135,00
Impianto 0	€ -	€ -	€ -
Impianto 0	€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 731,00	€ 731,00	€ 731,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 13.902,00	€ 13.902,00	€ 13.902,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
Prezzo di mercato (euro)	€ 103.000,00	€ 115.000,00	€ 132.000,00
Data (mesi)	-€ 257,50	€ -	€ -
Livello di piano	-€ 4.120,00	-€ 6.900,00	-€ 7.920,00
Superficie principale (mq)	€ 31.058,82	-€ 3.105,88	-€ 26.400,00
Superfici secondarie			
BALC.	€ -	€ 1.863,53	€ 1.863,53
BOX	€ 3.494,12	€ 11.880,00	€ 11.880,00
POSTO AUTO	€ -	€ -	€ -
CANTINA	-€ 465,88	€ 1.863,53	€ 1.863,53
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -	€ -
Impianto 0	€ -	€ -	€ -
Impianto 0	€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 13.902,00	€ -	€ -
Prezzo corretto	€ 118.807,56	€ 120.601,18	€ 113.287,06
Peso comparabile (%)	30%	35%	35%
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE			€ 118.000
PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)			€ 1.511,85
INDICATORI DI CONTROLLO			
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)			6,46%
% di correzione del comparabile	-15,35%	-4,87%	14,18%
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato			0,79%

Determinazione del Valore Locativo

Nel caso in esame, il valore locativo non è altro che il reddito lordo ordinario ottenuto semplicemente moltiplicando il valore di mercato del lotto (unico) per il saggio di rendimento determinato sulla base dei dati di mercato disponibili (annunci per locazioni e per vendita).

COMPARABILI REDDITI			
N.	SUP.	REDDITI	
1	64	€	8.366,40
2	50	€	6.772,80
3			
4			
5			

COMPARABILI PREZZI			
N.	SUP.	PREZZI	
A	56	€	103.000,00
B	70	€	115.000,00
C	85	€	132.000,00
D			
E			

$$\text{SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE} = \frac{\sum_{g=1}^l R_g : \sum_{g=1}^l S_g}{\sum_{j=1}^m P_j : \sum_{j=1}^m S_j} = 8,01\%$$

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	SAGGIO DI RENDIMENTO	VALORE LOCATIVO (Valore x Saggio di rendimento)
	FG.	MAPP.	SUB.				
1	NCT/145	123	33	Appartamento	€ 106.000,00	8,01%	€ 8.500,00
	NCT/145	123	39	Box Auto	€ 12.000,00		€ 1.000,00
VALORE LOCATIVO (arrotondato)							€ 9.500,00

Il canone annuo pattuito tra le parti ed indicato nel contratto di locazione attualmente in essere risulta leggermente superiore a quello determinato dallo scrivente, pertanto il canone del contratto in corso risulta congruo a quello "ordinario" di mercato.

7. Riepilogo dei valori di stima

I valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori dei beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi.

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.	RC	Cat.	Cl.			
UNICO	NCT/145	123	33	€ 464,81	A/2	2	5 vani	Appartamento	€ 106.000,00
	NCT/145	123	39	€ 79,79	C/6	7	15 mq	Box Auto	€ 12.000,00
VALORE DI MERCATO									€ 118.000,00

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	1.500,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)	€	3.543,49
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	€	17.700,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) € 95.000,00

8. Dichiarazione di rispondenza

Il Valutatore incaricato dichiara:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della norma UNI 11558:2014;

Dichiara altresì che:

- 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 sopra riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Ha ispezionato di persona la proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Cologne (BS), 07/02/2025

L'Esperto incaricato per la stima _____

9. Elenco della documentazione tecnica allegata

LOTTO UNICO

- I. Atti notarili;
- II. Documentazione catastale;
- III. Documentazione fotografica.