



TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 04/2025



Giudice dell'Esecuzione: **Dr Perilli Luca**

ANAGRAFICA:

Creditore procedente:



Rappresentata dall'avvocato



Esecutato

Omissis...

Esperto incaricato



arch. **Samuele Ferlicca**
Via Indro Montanelli, 14 25024 Leno (BS)
CF: FRLSML78S10B157N
Tel: 3392427235
e-mail: samuelearch@gmail.com
PEC: samuele.ferlicca@archiworldpec.it



Timbro e firma



DATE:

- | | |
|---|------------|
| - Nomina dell'esperto: | 16/07/2025 |
| - Conferimento di incarico di stima e giuramento: | 23/07/2025 |
| - Data di consegna del rapporto di valutazione: | 17/10/2025 |
| - Udienza per la determinazione delle modalità della vendita: | 26/11/2025 |



Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



PREMESSA

- È stato consentito al sottoscritto CTU l'accesso a tutti gli immobili (tranne una stanza dell'unità immobiliare di cui al Lotto 2) oggetto della presente perizia in data 20/09/2025.
- In data 26/09/2025 è stato consentito l'accesso al sottoscritto CTU alla stanza non accessibile (di cui al Lotto 2) durante il primo sopralluogo.
- La documentazione prodotta dalla parte procedente è risultata completa e regolare (copre il ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. È stata prodotta una Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998, redatta dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), in data 24/01/2025, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235

IDENTIFICAZIONE DEI BENI**LOTTO NR. 1 (di 2) Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto piano interrato.**

Identificativi catastali:

Sez. Urb. NCT – fg. 169, part. 106, sub.156
 cat. A/10, cl.1, Piano 2, vani 9,5 Sup. Catastale 183 mq, Via Malta 6,
 Rendita: € 1.888,94.
 (ufficio a piano secondo con cantina a piano seminterrato).

Sez. Urb. NCT – fg. 169, part. 106, sub.100
 cat. C/6, cl.3, Piano S2, Sup. 14 mq, Via Malta, Rendita: € 39,77.
 (garage a piano secondo interrato).

Sez. Urb. NCT – fg. 169, part. 106, sub.108
 cat. C/6, cl.2, Piano S2, Sup. 16 mq, Via Malta, Rendita: € 38,84.
 (posto auto a piano secondo interrato).

Descrizione sintetica:

Ufficio a piano secondo con cantina pertinenziale a piano interrato, n.1 posto auto ed un garage a piano interrato, in condominio denominato "Malta 007" edificato a metà degli anni '70 del secolo scorso. Il locale Ufficio, accessibile con ascensore e dotato di balcone, presenta un ampio open space, un locale ingresso, due locali ufficio, doppi servizi per una superficie interna netta di circa 160 mq. La cantina a piano seminterrato è raggiungibile tramite vano scale comune ed ascensore.

Attualmente l'unità immobiliare destinata ad ufficio è stata frazionata abusivamente in un due unità entrambe con accesso indipendente dalla scala comune; la prima più grande utilizzata come ufficio e la seconda attrezzata come appartamento senza titolo abilitativo. (vedi pag. 23)

Al piano interrato n.1 garage e n.1 posto auto raggiungibili tramite rampa esterna carrabile e internamente da vano scale ed ascensore.

Ubicazione:

Brescia – Via Malta 6

Stato dell'immobile:

Locale Ufficio adibito a Studio professionale dell'esecutato **Omissis... Omissis...** denominato **Omissis...**

l'unità immobiliare destinata ad ufficio è stata frazionata abusivamente in un due unità; la prima più grande utilizzata come ufficio e adibita a studio professionale e la seconda attrezzata come appartamento senza titolo abilitativo. Attualmente la porzione adibita abusivamente ad appartamento risulta occupata da terze persone senza titolo.

Posto auto, cantina e Garage utilizzati dall'esecutato.

Quota di comproprietà beni comuni non censibili art.1117 c.c.

Millesimi (di proprietà) 12,878

Millesimi (riscaldamento): 12,95

Millesimi (riscaldamento - contabilizzazione): 4,25

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



Millesimi (scala D): 92,569
 Millesimi (acqua calda sanitaria): 26,37
 Millesimi (consumi acqua): 171/6842

Quota di proprietà: 1/1 Piena proprietà

Più probabile valore in libero mercato: € 306.000 (Euro trecentoseimila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 260.000 (Euro duecentosessantamila/00)

Valore locativo dei beni € 19.200 (Euro diciannovemiladuecento/00)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dei beni:

Il mercato degli uffici a Brescia nel 2025 si presenta dinamico e in crescita, con una buona domanda e prezzi in aumento, soprattutto per quanto riguarda le nuove attività imprenditoriali.

Infatti nel 2025, le compravendite di uffici a Brescia mostrano un andamento generalmente positivo, con prezzi in leggero aumento costante (+3,18%) con una attenuazione negli ultimi 3 mesi.

La domanda è buona, soprattutto per quanto riguarda le nuove imprese. Gli annunci relativi agli uffici a Brescia rappresentano una parte significativa del mercato immobiliare locale, con circa 864 annunci su un totale di 5.687 per tutte le categorie.

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi “buono”.

LOTTO NR. 2 (di 2) Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra.

Identificativi catastali:

Sez. Urb. NCT – fg. 88 part. 182, sub.31
 cat. A/2, cl.4, Piano 8, vani 4,5 Sup. Catastale 93 mq, Via Nicolò Tartaglia 51, Rendita: € 592,63.
 (appartamento al piano ottavo).

Sez. Urb. NCT – fg. 88, part. 338, sub.14
 cat. C/6, cl.6, Piano Terra, Sup. 13 mq, Via Nicolò Tartaglia 51,
 Rendita: € 59,08. (garage a piano terra).

Descrizione sintetica:

Appartamento per civile abitazione posto al piano ottavo con n.1 garage a piano terra, in edificio condominiale denominato “Condominio Montebello” edificato alla fine degli anni 50' del secolo scorso.

Alloggio composto da n.3 locali utili con porzione di solaio al decimo piano.

Garage esterno accessibile da ingresso carraio posto su via Nicolò Tartaglia attraverso corsello comune.

Il garage esterno risulta abusivo in quanto edificato in assenza di titolo abilitativo.

Arch. Samuele Ferlicca
 Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
 Tel 3392427235

Ubicazione:

Brescia – Via Nicolò Tartaglia 51

Stato dell'immobile:

L'appartamento ed il garage risultava locato a
Omissis...

a mezzo contratto di locazione registrato telematicamente presso l'UT di Brescia il 22/10/2023 al numero 15196 serie 3T, prorogato fino al 30/09/2025. **Pertanto ad oggi risulta libero.**

Quota di comproprietà beni comuni non censibili art.1117 c.c.

Millesimi (di proprietà): appartamento 22,646 – garage 1,50

Millesimi (riscaldamento): 20,188

Millesimi (acqua): 22,646

Millesimi (ascensore): 30,106

1/1 Piena proprietà

Quota di proprietà:

Più probabile valore in libero mercato: € 129.000 (Euro centoventinovemila/00)

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

€ 110.000(Euro centodiecimila/00)

Valore locativo dei beni

€ 7.000 (Euro settemila/00)

“Giudizio” sintetico sulla
commerciabilità dei beni:

Il mercato immobiliare residenziale a Brescia nel 2025 si caratterizza per prezzi in aumento, soprattutto per immobili con caratteristiche specifiche come l'efficienza energetica e spazi esterni, e per una stabilità nelle compravendite. Le nuove tendenze legate allo smart working e alla sostenibilità influenzano positivamente la domanda. Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi “discreto”.

Arch. *Samuele Ferlicca*

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**Lotto1** (Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano secondo interrato):

- Conformità edilizia/urbanistica NO (si veda pag.23-24)
- Conformità catastale NO (si veda pag.27)
- Conformità titolarità SI* (si veda pag.29)

Lotto2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra):

- Conformità edilizia/urbanistica NO (si veda pag.24-25)
- Conformità catastale NO (si veda pag.27-28)
- Conformità titolarità SI* (si veda pag.30)

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**Lotto1** (Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano secondo interrato):

- Immobile occupato Sì (si veda pag.29)
- Spese condominiali arretrate Sì (si veda pag.31)
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Sì (si veda pag.32)
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici NO

Lotto2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra):

- Immobile occupato No (si veda pag.30)
- Spese condominiali arretrate Sì (si veda pag.31)
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Sì (si veda pag.32)
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- ISCRIZIONE CONTRO del **05/08/2005** - Registro Particolare 11174 Registro Generale 44143
Pubblico ufficiale LOMBARDI FRANCESCA Repertorio 19410/3753 del 15/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BRESCIA(BS). A favore di Banca di Trento e Bolzano Spa e gravante sugli immobili facenti parte del Lotto 2.
- ISCRIZIONE CONTRO del **06/10/2006** - Registro Particolare 12181 Registro Generale 53063
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA SEZIONE LAVORO Repertorio 2153 del 26/09/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. A favore di Bettoni Carolina e gravante sul garage facente parte del Lotto 1 identificato alla Sezione Urbana del NCT - fg. 169, part. 106, sub.100.
- TRASCRIZIONE CONTRO del **24/01/2025** - Registro Particolare 2073 Registro Generale 2960
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO BRESCIA Repertorio 11028 del 14/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRESCIA(BS) a favore di Inarcassa Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Ingegneri ed Architetti e gravante su tutti gli immobili facenti parte del Lotto 1 e del Lotto 2.
- ISCRIZIONE CONTRO del **24/07/2025** - Registro Particolare 6856 Registro Generale 35333
Pubblico ufficiale LOMBARDI FRANCESCA Repertorio 19410/3753 del 15/07/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di Banca di Trento e Bolzano Spa e gravante sugli immobili facenti parte del Lotto 2. Trattasi del rinnovo dell'ipoteca originaria iscritta in data **05/08/2005** ai numeri registro generale n. 44143 e registro particolare n. 11174.

INDICE:

1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI	9
LOTTO 1 (Ufficio con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto).....	9
LOTTO 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)	12
2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	15
LOTTO 1 (Ufficio con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto).....	15
LOTTO 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)	17
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	20
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA- URBANISTICA.....	20
3.2 RISPONDENZA CATASTALE	26
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	29
4. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	31
4.1 ESISTENZA DI BENI CONDOMINIALI.....	31
4.2 AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI	31
4.3 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	31
4.4 SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE	31
4.5 CAUSE IN CORSO ATTIVE O PASSIVE	32
5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	32
6. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	32
7. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	32
8. ANALISI ESTIMATIVA	33
9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	33
10. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	34

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235

1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 (Ufficio con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto)

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Brescia
Via: Malta 6
Zona: urbana a prevalente destinazione terziaria e direzionale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Immagine satellitare con individuazione dell'immobile del quale fanno parte gli immobili in esame del Lotto 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

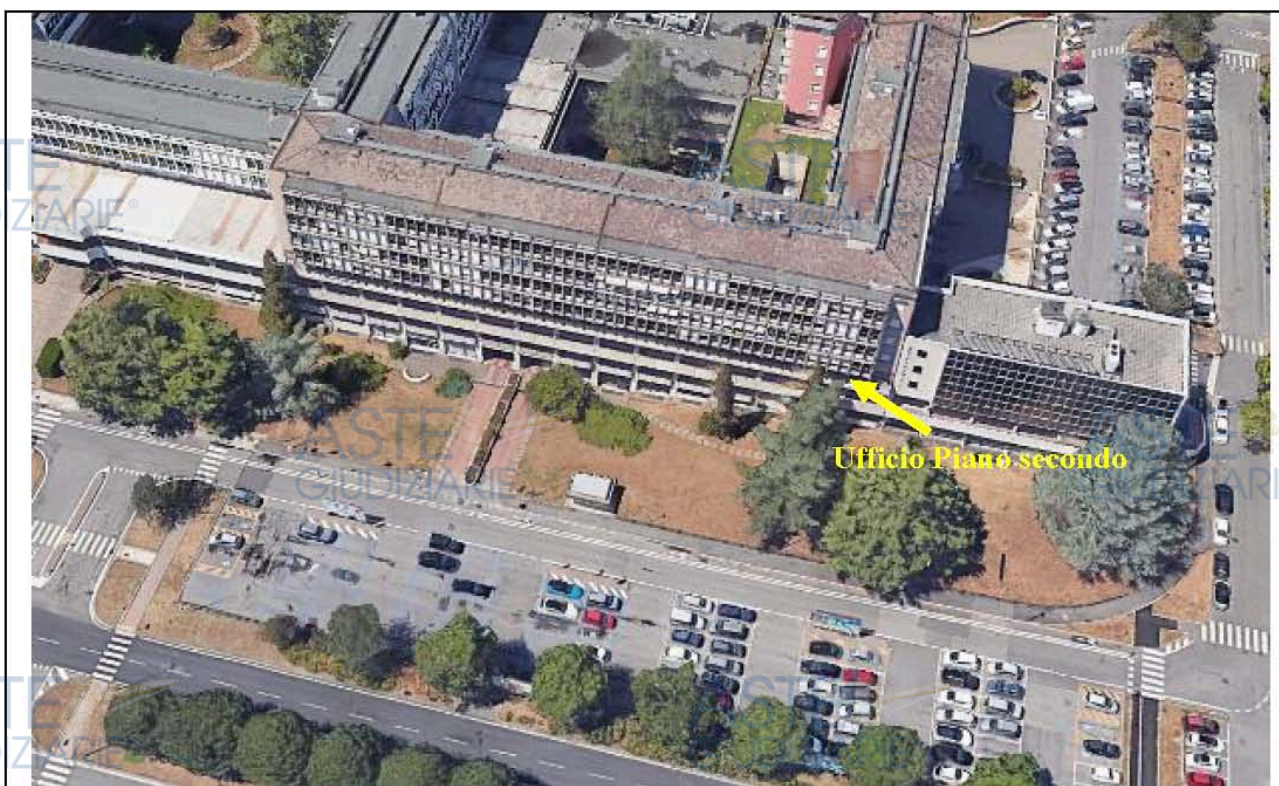
Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235

ASTE
GIUDIZIARIE®





Immagine satellitare con individuazione immobile del quale fanno parte i cespiti in esame del Lotto 1



Condominio Malta 007 - del quale fanno parte gli immobili del Lotto 1.

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Terziario – Direzionale.

Tipologia immobiliare:

Ufficio a piano secondo con cantina a piano interrato, n.1 garage e n.1 posto auto a piano interrato in palazzina edificata tra il 1972 ed il 1975. Attualmente l'unità immobiliare è stata frazionata abusivamente in un due unità; la prima più grande utilizzata come ufficio dall'esecutato e la seconda attrezzata come appartamento senza titolo abilitativo.

Stato di conservazione fabbricato:

Buono

Caratteristiche generali del fabbricato:

- Struttura in elevazione
 - Solai
 - Murature perimetrali
 - Divisori interni
 - Divisorio garage
 - Infissi
 - Controsoffitto
 - Pavimento ufficio/bagni
 - Pavimento garage/cantina
 - Impianto elettrico
 - Impianto di riscaldamento
-
- Climatizzazione estiva

telaio in c.a. e murature in laterizio laterocemento
laterizio e c.a. intonacato cartongesso
blocchi cls
alluminio con vetrocamera (anni 80')
sospeso in quadrotte 60x60
gres monocottura
cemento
convenzionale per l'uso (diviso su n.2 utenze).
n.2 pompe di calore per riscaldamento e raffrescamento
terminali: fan coil – acqua calda sanitaria con teleriscaldamento
fan coil e n.2 pompe di calore ubicate sul balcone.

Dimensione:

media

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente: Società/impresa
Lato venditore: Società/impresa

Forma di mercato:

concorrenza monopolistica

Filtering

assente

Fase del mercato immobiliare:

leggero recupero

LOTTO 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Brescia
Via: Nicolò Tartaglia 51
Zona: urbana residenziale – ring della città di Brescia



Immagine satellitare con individuazione immobile del quale fanno parte gli immobili in esame del Lotto 2



Immagine satellitare con individuazione dell'immobile del quale fanno parte i cespiti in esame del Lotto 2

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235



Condominio "Montebello 1" del quale fanno parte gli immobili del Lotto 2.



*Condominio "Montebello 1" del quale fanno parte gli immobili del Lotto 2.
Il garage risulta abusivo in quanto non presente nel titolo abilitativo originario.*

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Residenziale

Tipologia immobiliare:

Appartamento a piano ottavo con solaio a piano decimo e n.1 garage a piano terra in condominio realizzato alla fine degli anni 50' del secolo scorso.

Stato di conservazione fabbricato:

Discreto

Caratteristiche generali del fabbricato:

- **Struttura in elevazione:** telaio in c.a. e murature in laterizio
 - **Solai:** laterocemento
 - **Murature perimetrali:** laterizio e c.a. intonacato
 - **Cappotto:** sp.4 cm realizzato nel 1993 sul prospetto ovest del fabbricato.
 - **Divisori garage:** laterizio / blocchi cls
 - **Infissi:** legno con vetrocamera e tapparelle (25 anni)
 - **Pavimento appartamento:** piastrelle composte da frammenti irregolari di marmo a pezzatura variabile. (pavimento originario).
Seminato a pezzatura grossa.
 - **Pavimento e rivestimento bagno:** piastrelle in ceramica monocottura
 - **Pavimento cucina:** piastrelle a mosaico (pavimento originario).
 - **Balconi:** ripristinato e riparato il calcestruzzo e copri-ferro dei balconi nell'anno 1993.
 - **Pavimento garage:** cemento
 - **Pavimento solaio:** cemento
 - **Pavimento balcone:** clinker
 - **Impianto elettrico:** convenzionale (anno 2000) linee esterne in canaline a vista.
 - **Impianto di riscaldamento:** teleriscaldamento
 - **Acqua calda sanitaria:** terminali: radiatori
 - **Climatizzazione estiva:** boiler in bagno
- assente

Dimensione:

piccola

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente: Privato
Lato venditore: Privato

Forma di mercato:

concorrenza monopolistica

Filtering

assente

Fase del mercato immobiliare:

leggero recupero

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**DATO IMMOBILIARE****LOTTO 1** (Ufficio con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto)**Descrizione sintetica degli immobili staggiti:****Descrizione sintetica:**

Ufficio posto a piano secondo dotato di ascensore, con cantina, n.1 garage ed un posto auto a piano interrato, raggiungibili attraverso scivolo a cielo aperto e rampe interne da Via Malta. I cespiti fanno parte di un palazzo prevalentemente direzionale, (prospiciente via Malta), denominato *Condominio Malta 007*, edificato tra il 1972 ed il 1975.

Attualmente l'unità immobiliare destinata ad ufficio è stata frazionata abusivamente in un due unità entrambe con accesso indipendente dalla scala comune; la prima più grande utilizzata come ufficio dall'esecutato e la seconda attrezzata come appartamento senza titolo abilitativo. (vedi pag 23)

Buono stato di conservazione.

Vetustà del palazzo: 50 anni.

La porzione di unità immobiliare più grande è attualmente utilizzata come ufficio e adibita a studio professionale dell'esecutato e la seconda porzione più piccola è attrezzata come appartamento senza titolo abilitativo. Attualmente la porzione adibita abusivamente ad appartamento risulta occupata da terze persone senza titolo.

Identificazione catastale:*Ufficio e cantina*

Comune Censuario
Tipologia Catasto
Identificativi:

Brescia (BS)
Fabbricati

Foglio 169
Particella 106
Subalterno 156
Sezione Urb: NCT

Garage

Comune Censuario
Tipologia Catasto
Identificativo:

Brescia (BS)
Fabbricati

Foglio 169
Particella 106
Subalterno 100
Sezione Urb: NCT

Posto Auto

Comune Censuario
Tipologia Catasto
Identificativo:

Brescia (BS)
Fabbricati

Foglio 169
Particella 106
Subalterno 108
Sezione Urb: NCT

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235

Confini:

ufficio

Nord
Sud
Est
Ovestaltro complesso immobiliare e corte esterna
altro ufficio
camminamento esterno e corte esterna
altra unità immobiliare residenziale e corte
interna

cantina

Nord
Sud
Estcantina di altra proprietà
cantina di altra proprietà

garage

Ovest
Nord
Sud
Est
Ovestcorridoio interno
garage altra proprietà
cavedio comune
corsello comune
posto auto di altra proprietà
posto auto di altra proprietà

Posto auto

Nord
Sud
Est
Ovestgarage di altra proprietà
garage di altra proprietà
corsello comune
terrapieno**Consistenza**Rilievo
Desunto graficamente da:con collaboratore
Planimetria catastale
Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Data di sopralluogo:

20/09/2025

Criterio di misurazione

SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)

Calcolo superfici di proprietà (approssimazioni al mezzo metro quadrato):

Superficie lorda:

m² 177,5

Superfici secondarie:

Indice mercantile

Sup. commerciale

- balcone laterale	m ² 8	35%	m ² 2,8
- cantinetta	m ² 5,5	35%	m ² 1,925
- garage (Sub. 100)	m ² 15,5	60%	m ² 9,3
- posto auto (Sub. 108)	m ² 16,5	35%	m ² 5,775

Superficie commerciale (di ufficio con cantinetta Sub. 156, garage Sub. 100 e posto auto Sub. 108)m² 182,2 + 9,3 + 5,8

Caratteristiche qualitative ufficio: l'orientamento dell'unità immobiliare ed il layout distributivo interno, a parere dello scrivente garantiscono un buon livello di luminosità ed ariosità per la destinazione d'uso ad ufficio. Finiture di medio livello in linea con la tipologia edilizia e buono stato di conservazione. Discreto livello di isolamento termico / acustico.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione Livello di pianoUfficio piano 2
Garage piano -1
Posto auto piano -1 Ascensore

Presente

 N. servizi

2

Arch. *Samuele Ferlicca*

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235

ASTE GIUDIZIARIE® Impianti in dotazione

<input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento (autonomo)	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (15 anni) n.2 pompe di calore terminali: fancoil
<input checked="" type="checkbox"/> ACS	<input checked="" type="checkbox"/> condominiale (teleriscaldamento)
<input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/> n.2 pompe di calore e split
<input checked="" type="checkbox"/> Solare termico (prod.acqua calda)	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (15 anni). Diviso su due utenze.
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: Vetustà (15 anni)

Manutenzione fabbricato Manutenzione unità imm.

<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Massima

Classe energetica

<input checked="" type="checkbox"/> Non presente
--

Inquinamento

<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente (zona molto trafficata)
<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente (zona molto trafficata)

Esposizione prevalente dell'immobile Luminosità dell'immobile Panoramicità dell'immobile Funzionalità dell'immobile Finiture dell'immobile

<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Medie

LOTTO 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)

Descrizione sintetica degli immobili staggiati:

Descrizione sintetica:

Unità abitativa residenziale posta al piano ottavo con n.1 garage a piano terra, in edificio condominiale denominato "Condominio Montebello" edificato alla fine degli anni 50' del secolo scorso. L'unità è composta da n.3 locali utili con piccolo balconcino e con porzione di solaio al decimo piano. Garage esterno accessibile da ingresso carraio posto su via Nicolò Tartaglia attraverso corsello comune. Il garage risulta abusivo in quanto edificato in assenza di titolo edilizio.

Discreto stato di conservazione.
Vetustà: 65 anni.

L'appartamento ed il garage risultavano occupati in forza di regolare contratto di locazione registrato telematicamente presso l'UT di Brescia il 22/10/2023 al numero 15196 serie 3T. Il contratto è stato prorogato fino al 30/09/2025.

Pertanto ad oggi risulta libero.

Identificazione catastale:

Appartamento con solaio

Comune Censuario
Tipologia Catasto

Brescia (BS)
Fabbricati

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235

Identificativi:

Foglio 88
Particella 182
Subaltemo 31
Sezione Urb: NCT

Garage

Comune Censuario
Tipologia Catasto
Identificativo:

Brescia (BS)

Fabbricati

Foglio 88

Particella 338

Subaltemo 14

Sezione Urb: NCT

Confini:

appartamento

Nord
Sud
Est
Ovest

via Montebello

vano scale

altra unità immobiliare di altra proprietà

affaccio su autorimesse

solai

altri solai e parti comuni

garage

Nord
Sud
Est
Ovest

altro garage di altra proprietà

cortile comune

altro garage di altra proprietà

cortile comune

Consistenza

Rilievo



con collaboratore



Desunto graficamente da:



Planimetria catastale



Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Data di sopralluogo:

20/09/2025 – 26/09/2025

Criterio di misurazione

SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)

Calcolo superfici di proprietà (approssimazioni al mezzo metro quadrato):

Superficie residenziale lorda:

m² 91,5

Superfici secondarie:

Indice mercantile

Sup. commerciale

- balcone	m ² 3,5	35%	m ² 1,225
- locale sottotetto	m ² 5	50%	m ² 2,5
- garage (Sub. 14)	m ² 15	25%	m ² 3,75

Superficie commerciale (di appartamento con locale sottotetto Sub. 31 e garage Sub. 14)m² 95,2 + 3,7

Caratteristiche qualitative ufficio: L'orientamento dell'unità immobiliare ed il layout distributivo interno, a parere dello scrivente comportano un basso livello di luminosità ed ariosità. Finiture di basso livello in linea con la tipologia edilizia e discreto stato di conservazione. Discreto livello di isolamento termico / acustico. (recente realizzazione del cappotto esterno 1993).

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Livello di piano

Appartamento
Solai

piano 8
piano 10

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



ASTE GIUDIZIARIE
 Ascensore
 N. servizi

Garage piano terra
 Presente
 1

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (60 anni)
 Teleriscaldamento
 Terminali: radiatori

ACS
 Condizionamento
 Solare termico (prod.acqua calda)
 Elettrico
 Idraulico
 Gas

Boiler elettrico
 Assente
 Assente
 Presente: Vetustà (25 anni) linee a vista esterne.
 Presente: Vetustà (25 anni)
 Presente: Vetustà (60 anni) contatore interno.

Manutenzione fabbricato
 Manutenzione unità imm.

Media
 Bassa

Classe energetica

APE_1702900612423 del 03/10/2023 valida fino al 03/10/2033 per locazione appartamento.
 Classe Energetica: F
 EP gl, nren = 148.39 Kw ora/m² anno

Nota importante:

Si fa presente che l'attestato di prestazione energetica sopra citato, prodotto ai fini della locazione dell'appartamento nell'anno 2023, è stato redatto dall'esecutato in quanto soggetto certificatore abilitato. Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente ha dichiarato, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i.. Tra le condizioni di incompatibilità riportate al punto 16.5 del DPR 6480 è riportato che il soggetto certificatore non può coincidere con il proprietario dell'immobile.

Si riporta di seguito uno stralcio del punto 16.5 del Decreto Regione Lombardia n. 6480 del 30/07/2015:

"16.5 Il Soggetto certificatore non può svolgere attività di certificazione sugli edifici per i quali risulti proprietario o sia stato coinvolto direttamente o indirettamente, o comunque in qualità di dipendente, socio o collaboratore di un'azienda terza, in una delle seguenti attività"

Pertanto si ritiene che l'attestato di prestazione energetica sopra citato, obbligatorio per le locazioni immobiliari dall'anno 2010, non possa ritenersi valido e andrebbe redatto da altro tecnico abilitato che non ricada nelle condizioni di incompatibilità riportate nel DM n.6480. Fatte salve eventuali sanzioni che l'agenzia delle entrate potrebbe emettere a carico del soggetto certificatore.

Inquinamento
 Atmosferico
 Acustico

Presente (zona molto trafficata)
 Presente (zona molto trafficata)

Esposizione prevalente dell'immobile
Luminosità dell'immobile
Panoramicità dell'immobile
Funzionalità dell'immobile
Finiture dell'immobile

Media
 Bassa
 Media
 Media
 Basse

Arch. Samuele Ferlicca
 Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
 Tel 3392427235

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**3.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA****LOTTO NR. 1** (Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano secondo interrato)**Anno di costruzione:**


- Fabbricato successivo 01/09/1967 (costruito tra il 1973 ed il 1975)

Titoli autorizzativi esaminati:


- | | |
|---|--|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Licenza Edilizia</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> n. 1492/69 U.T.</p> |
| | <p><input checked="" type="checkbox"/> n. 1493/69 U.T.</p> |
| | <p><input checked="" type="checkbox"/> n. 541 - n. 15392/71 P.G. – 3585/71 U.T. del 19/08/1971.</p> |
| | <p><input checked="" type="checkbox"/> n.608 - n. 5545/72 P.G. – 1334/72 U.T. del 07/09/1972.</p> |
| | <p><input checked="" type="checkbox"/> n.16 - n. 27517/72 P.G. – 6181/72 U.T. del 09/01/1973.</p> |
| | <p><input checked="" type="checkbox"/> n.98 - n. 308/75 P.G. – 66/75 U.T. del 03/02/1975 – Variante esecutiva in corso d'opera.</p> |
| | <p><input checked="" type="checkbox"/> n.307 - n. 307/75 P.G. – 56/75 U.T. del 17/04/1975 – Cambio di intestazione alla Licenza Ed. n.16 del 09/01/1973.</p> |
| | <p><input checked="" type="checkbox"/> n.924 - n. 313/75 P.G. – 67/75 U.T. del 04/07/1975 – Variante esecutiva in corso d'opera.</p> |
| | <p><input checked="" type="checkbox"/> n.425 - n. 312/75 P.G. – 55/75 U.T. del 04/07/1975 – Variante esecutiva in corso d'opera.</p> |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Sanatoria Edilizia</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> n.010936/86 BOLL. - n. 009554/86 P.G. – del 17/01/1990 (concessione in sanatoria).</p> |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> D.I.A.</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> P.G. e Boll. 10120/04 del 03/04/2004:
<i>Modifiche interne per accorpamento n.2 unità immobiliari a destinazione ufficio.</i></p> |
| | <p><input checked="" type="checkbox"/> P.G. e Boll. 117561/13 del 08/11/2013:
<i>Opere interne di demolizione e realizzazione di parete mobili.</i></p> |

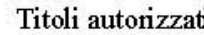
Arch. **Samuele Ferlicca**
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235

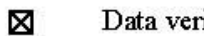
 Fine Lavori
 Certificato di Agibilità e Abitabilità

 23-12-1975
 P.G. 20253/76 – Prot. LL.PP. 4449/76 del 13/06/1977.

P.G. 20254/76 – Prot. LL.PP. 4450/76 del 16/06/1977.


 Documentazione visionata e fonte:


 Titoli autorizzativi presso il Comune di Brescia. Istanze consegnate e provvedimenti.

 Data verifica urbanistica

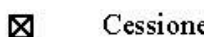
07/08/2025 – 19/09/2025

Situazione urbanistica

 Strumento urbanistico
 Convenzione urbanistica

 Approvato
 N.44229 di rep. – 12/06/1970
Rogante: Notaio Ambrosione.
Con la quale i lottizzanti si impegnavano con il Comune di Brescia ad eseguire le principali opere di Urbanizzazione primaria Relativamente alla realizzazione del “Comparto A” e parte del “Comparto G” del Piano Particolareggiato della zona Sud del Cavalcavia Kennedy approvato con DM LL.PP. n. 4663 in data 16/10/1969.

Convenzione in autentica Notaio Giulio Antonio Averoldi registrata a Brescia in data 08/01/1972 n.426 Atti privati, in data 22/12/1971 n. 8635/1628 di rep. Trascritta a Brescia il 15/01/1972 al n. 828/655

 Cessione diritti edificatori

 No

Limitazioni urbanistiche

 Vincoli urbanistici/ambientali/paesagg.

 No

LOTTO NR. 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)

Anno di costruzione:

- Fabbricato antecedente l'01/09/1967 (costruito nell'anno 1958)

Titoli autorizzativi esaminati:

- Licenza Edilizia: Prot. 1957 n.29913-56 del 14/05/1957

- Abitabilità P.G. 29913
Prot. Div. V. n.583
del 03/07/1958.

- Documentazione visionata e fonte: Titoli autorizzativi presso il Comune di Brescia.
Istanze consegnate e provvedimenti.

- Data verifica urbanistica 07/08/2025 – 19/09/2025 – 25/09/2025
08/10/2025

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Approvato
- Convenzione urbanistica No
- Cessione diritti edificatori No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici/ambientali/paesagg. No

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr.2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in funzione alla documentazione visionata presso gli uffici tecnici del comune di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

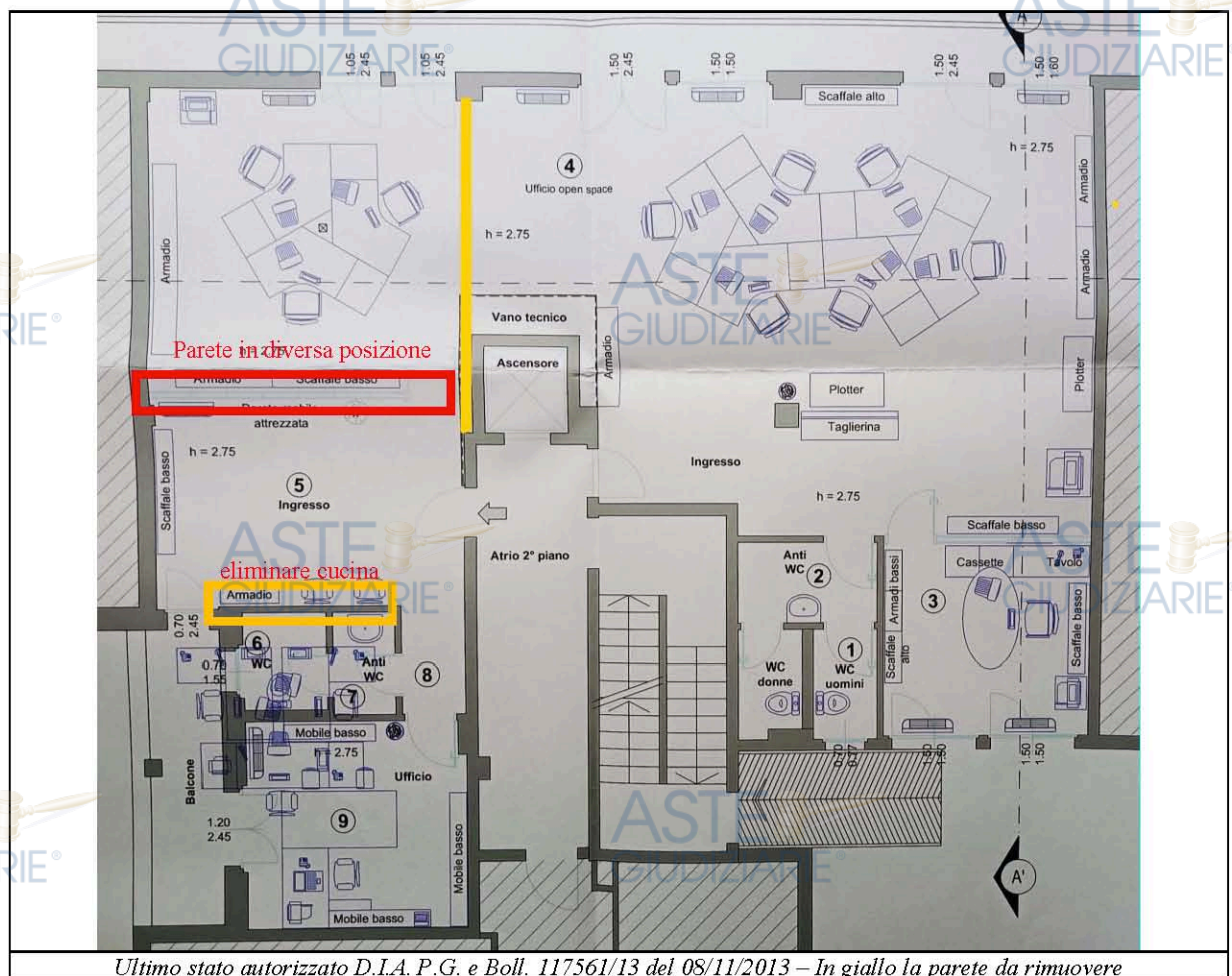
DICHIARA

LOTTO NR. 1 (Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano interrato)

- La NON REGOLARITA' edilizia della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Durante il sopralluogo effettuato in data 20/09/2025 alla presenza del custode e dell'esecutato si è potuto rilevare che l'unità immobiliare destinata ad ufficio (così come regolarmente assentita dal Comune di Brescia nell'ultima pratica edilizia agli atti) è stata frazionata abusivamente in un due unità, entrambe con accesso indipendente dalla scala comune e dotate di utenze elettriche separate: la prima più grande utilizzata come ufficio e la seconda attrezzata come appartamento senza titolo abilitativo. L'appartamento non sarebbe comunque abitabile per mancanza dei requisiti minimi di igiene (rapporto aero illuminante della zona giorno). Inoltre alcune tramezze mobili prefabbricate non sono esattamente nella posizione dichiarata nell'ultima istanza edilizia agli atti.

Per poter sanare tale difformità e riportare la situazione allo stato autorizzato (unico ufficio con doppi servizi) va necessariamente rimossa la parete di separazione tra le due unità frazionate abusivamente) e va rimossa la cucina al fine di ripristinare i locali come da ultimo titolo abilitativo (D.I.A. P.G. e Boll. 117561/13 del 08/11/2013):



Ultimo stato autorizzato D.I.A. P.G. e Boll. 117561/13 del 08/11/2013 – In giallo la parete da rimuovere

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235

Per poter sanare tale difformità, e ripristinare lo stato autorizzato, si rende necessaria una istanza di SCIA in sanatoria da depositare in Comune, redatta da tecnico abilitato, per opere difformi dal titolo abilitativo originario con pagamento di una sanzione di € 516,00 oltre spese tecniche quantificabili in € 1.800,00 + Cassa Previdenziale ed IVA di Legge.

Le opere edili per il ripristino si stimano in € 5.000.

Attualmente l'unità immobiliare risulta divisa in due utenze Unareti. Le utenze vanno accorpate in un'unica utenza anche per non perdere i contributi di allacciamento previsti fino a 6 Kw.

L'obbligo di accorpamento delle utenze deriva da un principio base della regolamentazione del mercato elettrico, gestito principalmente dall'ARERA.

Il principio fondamentale è che a ogni unità immobiliare catastale corrisponde un solo punto di prelievo (POD) per l'energia elettrica.

Inoltre si fa presente che il parapetto del balcone esterno perimetrale all'unità abitativa non presenta l'altezza regolamentare di legge pari a 110 cm. Pertanto si segnala che l'eventuale intervento di innalzamento del parapetto (mediante ad esempio l'installazione di un corrimano in acciaio, fissato localmente al parapetto esistente, previa verifiche di resistenza meccanica) andrebbe realizzato coinvolgendo la compagine condominiale in quanto incide sull'aspetto esterno del fabbricato e riguarda tra l'altro anche i balconi delle altre unità immobiliari.

LOTTO NR. 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)

- La NON REGOLARITA' edilizia dell'unità immobiliare e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Unità abitativa appartamento:

Il confronto tra lo stato dei luoghi (rilevato durante n.2 sopralluoghi) e quanto riportato dalle planimetrie ufficiali allegate alla licenza edilizia (Prot. 1957 n.29913-56 del 14/05/1957) ha messo in evidenza delle incongruenze dovute a piccole varianti eseguite in fase di cantiere (e quindi contestuali alla edificazione) non sostanziali che necessitano comunque di sanatoria.

Dal confronto con il responsabile del servizio Tecnico del Comune di Brescia (Geom. Lorena Bragantini) è stato confermato che in applicazione all'art.34 ter del DM 380/2001 per varianti in corso d'opera non depositate dal costruttore originario e non sostanziali (eseguite prima dell'anno 1967), si rende necessario il deposito di una istanza di sanatoria mediante SCIA alternativa al permesso di costruire con il pagamento di una sanzione pari ad € 1.032,00 a cui aggiungere le spese tecniche per la redazione e deposito della pratica da parte di un tecnico abilitato stimabili in € 2.000,00 + Oneri di Legge.

Garage esterno:

Il garage attualmente chiuso da pareti perimetrali e solaio di copertura, ubicato nell'area eterna sul retro del condominio Montebello I, risulta addossato ad un altro fabbricato residenziale condominiale (condominio Montebello II) costruito successivamente al primo, in forza di regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Brescia nell'anno 1959.

Dalle planimetrie ufficiali allegate alla licenza edilizia originaria e successive varianti, non viene mai rappresentato il volume occupato dal garage ma in luogo dello stesso vi è una corte esterna priva di costruzioni. Pertanto si deduce che tale volume sia stato eseguito in assenza di titolo abilitativo.

Dal confronto con il responsabile del servizio Tecnico del Comune di Brescia (Geom. Lorena Bragantini) è stata confermata la non sanabilità dell'abuso in quanto trattandosi di costruzione e volume aggiunto non può essere dimostrata la doppia conformità (al momento della costruzione e al momento della richiesta di eventuale sanatoria) pertanto si prospettano due alternative:

- A) Demolizione del volume edilizio (muri d'ambito e copertura). Si fa presente che il garage in oggetto confina con altri due garage anch'essi abusivi ed è probabilmente innestato a livello strutturale con la muratura perimetrale del fabbricato legittimo.
- B) In forza dell'art.34 comma 2 DM 380/2001, nel caso si riesca a dimostrare attraverso indagini strutturali e perizia redatta da un tecnico abilitato strutturista che la demolizione del volume edilizio abusivo potrebbe comportare pregiudizio alle unità immobiliari confinanti, alle quali il volume abusivo risulta addossato, in questo caso, il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Brescia, potrebbe ritenere applicabile in luogo della demolizione una sanzione pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio.
Si fa presente che la possibilità di applicazione della sanzione, in luogo della demolizione, dipende esclusivamente dall'esito delle indagini e della perizia strutturale e dall'approvazione finale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia.

Arch. Samuele Ferlicca



3.2 RISPONDEZA CATASTALE**LOTTO NR. 1** (Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano secondo interrato)Ufficio con cantina:

Immobile identificato in mappa al Foglio 169 Sezione: Urb. NCT particella 106

 Sub.156 Categoria A/10 Classe 1 Consistenza 9,5 vani Rendita € 1.888,94Garage:

Immobile identificato in mappa al Foglio 169 Sezione: Urb. NCT particella 106

 Sub.100 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 14 mq Rendita € 39,77Posto auto:

Immobile identificato in mappa al Foglio 169 Sezione: Urb. NCT particella 106

 Sub.108 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 16 mq Rendita € 38,84**LOTTO NR. 2** (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)Appartamento piano 8° con solaio piano 10°:

Immobile identificato in mappa al Foglio 88 Sezione: Urb. NCT particella 182

 Sub.31 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 4,5 vani Rendita € 592,63Garage a piano terra:

Immobile identificato in mappa al Foglio 88 Sezione: Urb. NCT particella 338

 Sub.14 Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 13 mq Rendita € 59,08**Documentazione visionata**

- Direttamente presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio
- Dai siti web:
www.agenziadelterritorio.it
www.agenziaentrate.gov.it

Elenco documentazione visionata

- Visure storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Estratto mappa
- Tipo mappale

 Data verifica catastale:

23/07/2025 - 25/09/2025

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti nr. 2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco con la presente:

DICHIARA

LOTTO NR. 1 (Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano interrato)

La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

L'ultima planimetria catastale agli atti (2013) presenta un unico ambiente destinato ad ufficio con doppi servizi.

Durante il sopralluogo effettuato in data 20/09/2025 alla presenza del custode e dell'esecutato si è potuto rilevare che l'unità immobiliare destinata ad ufficio (così come regolarmente accatastata e assentita dal Comune di Brescia nell'ultima pratica edilizia agli atti) è stata frazionata abusivamente in un due unità, entrambe con accesso indipendente dalla scala comune e dotate di utenze elettriche separate: la prima più grande utilizzata come ufficio e la seconda attrezzata come appartamento senza titolo abilitativo.

Attualmente quindi lo stato dei luoghi non corrisponde alle ultime planimetrie catastali agli atti. Il ripristino dello stato autorizzato (unica unità a destinazione ufficio con doppi servizi), attraverso pratica di sanatoria, citata in precedenza, comporterebbe comunque un aggiornamento catastale per la differente posizione di una parete interna (parete indicata con riquadro rosso sulla planimetria a pag. 23)

Si fa presente che a livello catastale il garage ed il posto auto sono riportati a piano secondo interrato, mentre la cantina (di pertinenza dell'ufficio) è indicata nella scheda planimetria a piano seminterrato. Nella realtà sia il garage, il posto auto e la cantina sono ubicati tutti sullo stesso piano, definito nelle pratiche edilizie come piano interrato. Anche se tale difformità non influirebbe sulla vendita sarebbe opportuno rettificarla.

Le competenze per la redazione della pratica di aggiornamento riguardante n.3 planimetrie catastali si stimano in 200 € + 70 € (anticipazioni) x 3 planimetrie per un totale di € 810 + IVA e Cassa Previdenziale.

LOTTO NR. 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)

La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Nell'ultima planimetria catastale agli atti dell'appartamento, risalente all'anno 1959, viene rappresentata, (oltre all'appartamento) con un segno grafico e testo scritto a mano, la pianta del solaio a piano decimo facente parte del subalterno 31. Trattasi di note del Catasto riportate durante i sopralluoghi all'epoca di realizzazione del fabbricato che venivano effettuati dai funzionari del Catasto per verificare l'effettivo stato delle unità immobiliari.

Inoltre vi sono delle piccole differenze planimetriche nell'unità abitativa dovute a varianti costruttive non sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

Dopo l'ottenimento della sanatoria edilizia citata in precedenza ed il pagamento della sanzione, si rende pertanto necessaria una pratica di aggiornamento catastale della scheda dell'appartamento per:

- variazione per "rettifica di planimetria precedente a seguito di sopralluogo di ufficio" con inserimento nella scheda del subalterno 31 (appartamento al piano ottavo) della planimetria del solaio ubicato a piano decimo;
- difformità planimetriche non sostanziali;

Per il garage abusivo, nel caso il Comune di Brescia approvi l'applicazione di una sanzione in luogo della demolizione, l'attuale planimetria catastale non dovrebbe essere modificata tranne per l'altezza interna in

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235

quanto nella scheda riferita al garage esterno (fg.88 mapp.338 sub.14) è indicata una altezza interna di 235 cm quando nella realtà sono 215 cm.

Le competenze per la redazione di tale pratica si stimano in € 150 + € 70 (anticipazioni).

Diversamente nel caso il Comune di Brescia imponga la demolizione del volume abusivo andrà necessariamente effettuata una pratica di aggiornamento catastale con anche aggiornamento dell'estratto mappa.

Le competenze per la redazione di tale pratica si stimano in 1.000 € + IVA e Cassa Previdenziale.


Arch. Samuele Ferlicca

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

LOTTO NR. 1 (Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano secondo interrato)**Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : PETROBONI TOMMASO
- Data atto : 25/02/2004
- Repertorio : 104877/23187
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 11/03/2004 ai nn. 12424/7687

Con cui l'executato ha acquistato dalla Società Omissis...
 Omissis... l'intera proprietà tra l'altro degli immobili di cui al Lotto 1.

Titolo di provenienza:

Per la quota di 1/1 dell'area edificabile:

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : CIURO
- Data atto : 09/07/1973
- Repertorio : 76122/22286
- Estremi di Registrazione : Registrato a Roma il 13/07/1973 n.11368 vol.3389
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 04/07/1973 ai nn. 16814/13638

Omissis...

Omissis l'area edificabile sulla quale oggi sorge il Condominio Malta 007 del quale fanno parte gli immobili di cui al Lotto 1.

NOTA: Omissis...

deriva dalla scissione parziale

Omissis...

Omissis... *disposta con D.L. dell'11/07/1992 n.333 convertito con modificazioni dalle Legge dell'08/08/1992 n.359) mediante Atto stipulato in data 24/09/1993 ai nn.7040/3574 di repertorio notaio Dott.ssa Matilde Atlante in Roma, registrato a Roma il 28/09/1993 al n.43499, serie 1B e trascritto a Brescia in data 27/10/1993 ai nn.27178/18677, a cui ha fatto seguito l'atto di accertamento di verificata condizione sospensiva, stipulato in data 26/06/1996 ai nn.7671/3912 di repertorio Notaio Dott.ssa Matilde Atlante, registrato a Roma in data 11/07/1996 al n.32650, annotato presso la Conservatoria di Brescia in data 22/07/1996 ai nn.23059/4691.*

Quota di proprietà Intera 1/1

Condizioni limitanti

Servitù La cantina, il garage ed il posto auto a piano secondo interrato sono gravati da servitù passiva per permettere l'ispezione di tubi, carne e fili elettrici.

Vincoli No

Oneri Oneri condominiali art. 1117 c.c. (vedi pag.31)

Pesì No

Gravami (vedi pag.32)

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

Occupato immobile occupato dall'executato ed adibito a studio per l'esercizio della propria attività professionale.

Arch. Samuele Ferlicca

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235

LOTTO NR. 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)**Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : LOMBARDI FRANCESCA
- Data atto : 16/09/1999
- Repertorio : 7466
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 24/09/1999 ai nn. 33680/21802

Con cui l' esecutato ha acquistato **Omissis...** la piena proprietà degli immobili facenti parte del Lotto 2.

Titolo di provenienza:

Per la quota di 1/1:

- Tipo di atto : Divisione
- Notaio : SENINI
- Data atto : 19/05/1976
- Repertorio : 37659/6095
- Estremi di Registrazione : Registrato a Brescia il 28/05/1976 n.7964 mod.71
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 10/06/1976 ai nn. 10078/8062.

Con cui la **Omissis...** è divenuta piena proprietaria degli immobili di cui al Lotto 2.

Quota di proprietà Intera 1/1

Condizioni limitanti

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Servitù | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> Da regolamento condominiale:
destinazione d'uso consentita: abitazione o studio professionale.
Per installazione nuovi infissi, tapparelle e tende:
- Infissi colore bianco.
- Tapparelle colore verde simile all'esistente.
- Tende alla "veneziana" o altro con colore da deliberare. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri | <input checked="" type="checkbox"/> Oneri condominiali art. 1117 c.c. (vedi pag.31) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesì | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gravami | <input checked="" type="checkbox"/> (vedi pag.32) |

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

Libero Conduttori fino al 30/09/2025:
Omissis...

Omissis... a mezzo contratto di locazione registrato telematicamente presso l'UT di Brescia il 22/10/2023 al numero 15196 serie 3T, prorogato fino al 30/09/2025.
Tipo: agevolato L.491/98 – cedolare secca
Canone: 7.200 €/anno.
Durata: dal 01/10/2023 al 30/09/2024.
L'immobile risulta ad oggi libero.

Arch. **Samuele Ferlicca**
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235

4. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

4.1 ESISTENZA DI BENI CONDOMINIALI

LOTTO NR. 1 (Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano secondo interrato)

I beni comuni non censibili art.1117 c.c. sono i seguenti:

Verde privato, strade sotterranee, centrale termica a piano secondo interrato, vani tecnici a piano secondo interrato, scala comune D, ascensore, corte esterna, giardino, scivolo e corsello garage. Vengono addebitati per millesimi anche il teleriscaldamento ed acqua calda + fredda centralizzati (contabilizzazione con cronotermostati).

LOTTO NR. 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)

I beni comuni non censibili art.1117 c.c. sono i seguenti:

scala comune, ascensore, corsello garage. Vengono addebitati per millesimi anche il teleriscaldamento ed acqua calda sanitaria.

4.2 AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI

LOTTO NR. 1 (Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano secondo interrato)

L'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria in media delle ultime quattro gestioni ammonta ad €/anno 2.800/3.000 circa.

LOTTO NR. 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)

L'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria in media delle ultime quattro gestioni ammonta ad €/anno 3.500 circa.

4.3 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

LOTTO NR. 1 (Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano secondo interrato)

Ad oggi il debito dell'esecutato con la compagine condominiale ammonta ad € 1.481,46 (si veda prospetto situazione dei versamenti di cui all'Allegato 1.9).

LOTTO NR. 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)

Ad oggi il debito dell'esecutato con la compagine condominiale riportato nel prospetto del consuntivo di spesa da maggio 2024 ad aprile 2025 ammonta ad euro 4.928,36 (si veda prospetto di cui all'Allegato 1.9).

Il preventivo di spesa per l'anno 2025/2026 ammonta ad € 3.440,52 (incluso il garage).

Si segnala l'importo di € 302,98 per i lavori di sistemazione della facciata su Via Tartaglia da saldare con rate straordinarie con scadenza (15/09/25 e 15/11/25).

4.4 SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

LOTTO NR. 1 (Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano secondo interrato)

Non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria.

LOTTO NR. 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)

È stato approvato l'intervento di sistemazione del tratto di facciata su Via Tartaglia per poter usufruire del Bonus casa ancora con aliquota al 50% fino al 31/12/2025.

Nonostante non ancora deliberati dall'assemblea sono in previsione l'intervento di posa di contatori dell'acqua teleletti e la sistemazione del marmo d'ingresso.

4.5 CAUSE IN CORSO ATTIVE O PASSIVE

LOTTO NR. 1 (Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano secondo interrato)
Non sono in corso decreti ingiuntivi per morosità.

LOTTO NR. 2 (Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra)
Non sono in corso decreti ingiuntivi per morosità.

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Oneri condominiali insoluti (n.2 ultime gestioni) (Cap.4 pag. 31)
- Procedure ed oneri per sanatorie (pagg. 23-24-25)
- Oneri per pratica di aggiornamento catastale (pagg. 27-28)

6. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

-
-

7. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

23/07/2025 – Catasto: estrazione planimetrie catastali, visure storiche, conservatoria isp. ipotecarie
24/07/2025 – 28/07/2025 Indagini presso Amministrazione condominiale
07/08/2025 – Accesso agli Atti Via Malta Lotto 1
20/08/2025 – Estrazione nota formalità
22/08/2025 – Verifica APE
20/08/2025 – Ricerca valori immobiliari presso agenzie locali e listini ufficiali
20/09/2025 – Primo sopralluogo
23/09/2025 – Ulteriori estrazione note e visure ipotecarie
26/09/2025 – Secondo sopralluogo
25/09/2025 – Accesso Atti via Tartaglia Lotto 2
08/10/2025 – Accesso Atti per garage via Tartaglia Lotto 2

Arch. *Samuele Ferlicca*
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235

8. ANALISI ESTIMATIVA

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si utilizza il metodo di *stimus sintetico comparativo*, assumendo per la destinazione d'uso residenziale, i prezzi unitari medi correnti (al metro quadrato di superficie commerciale) del mercato immobiliare di zona, per immobili nuovi, ristrutturati o vetusti ed operando le opportune decurtazioni e o maggiorazioni in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo consiste nell'applicare, alla superficie commerciale degli immobili, ed al valore medio di mercato determinato come sopra, dei coefficienti parametrici di ragguglio che tengano conto delle caratteristiche specifiche delle unità residenziali (non considerati già nei valori medi unitari).

Questi ultimi sono stati determinati sulla base di valori standardizzati e di valori dedotti a seguito di specifiche analisi degli immobili in esame.

Verifica del migliore e più conveniente uso (*HBU_Highest and Best Use*)

Gli attuali valori di mercato degli immobili staggiti rappresentano il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

(vedasi analisi estimativa allegato I).

LOTTO NR. 1 (*Ufficio a piano secondo con cantina, n.1 garage e n.1 posto auto a piano secondo interrato*)

Più probabile valore in libero mercato: € 306.000,00 (Euro trecentoseimila/00)
(ufficio e cantina con associato garage e posto auto)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata: € 260.000,00 (Euro duecentosessantamila/00)
(valore base d'asta)
(ufficio e cantina con associato garage e posto auto)

Valore locativo dei beni € 19.200,00 (Euro diciannovemiladuecento/00)
(ufficio e cantina con associato garage e posto auto)

LOTTO NR. 2 (*Appartamento al piano ottavo con solaio e garage a piano terra*)

Più probabile valore in libero mercato: € 129.000,00 (Euro centoventinovemila/00)
(appartamento e solaio con associato garage)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata: € 110.000,00 (Euro centodiecimila/00)
(valore base d'asta)
(appartamento e solaio con associato garage)

Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235

Valore locativo dei beni
(appartamento e solaio con associato garage)

€ 7.000 (Euro settemila/00)

10. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca esperto incaricato dal Tribunale Civile di Brescia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al n° 2285, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente,

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il seguente 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 sono ubicati e collocati gli immobili.
- Ha ispezionato di persona le proprietà
- Nessun altro soggetto salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto di valutazione: 17/10/2025

Arch. Samuele Ferlicca



Arch. Samuele Ferlicca
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)
Tel 3392427235