

Viviana Botter
Architetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

E.I. 433/2025

AMCO S.P.A.

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili in Villanuova sul Clisi - (Bs)®

alla via Tiboni , civ. 12

Sopralluoghi e rilievi fotografici del 04/02 e 12/02/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

FOGLIO RIEPILOGATIVO CON FORMAZIONE LOTTI				
			V. Mercato	V. di Realizzo
LOTTO UNICO	Villanuova	Comune di Villanuova		
	Sul Clisi	sul Clisi		
	Via Tiboni n. 12	Foglio n. 11	€ . 114.000,00	€ . 41.800,00
	Alloggio di Tipo	Mapp. 204/1		
	Economico	cat. A/3		
		Vani n. 05		
		R.C. €.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via® MonteCoeli Aperti, 4 -25080 Ciliverghe di Mazzano (Bs)
Tel. 0302120750 - Fax 030 2120767 - Cell. 327 3411600
vivianabotter@botterassociati.it-p.i.03016680989-c.f.BTTVVN67T51B157L



E.I. n° 433-2025

Promossa da : AMCO S.p.A. con sede in Milano , via S.Giovanni Sul Muro ,civ. 9
con : Avv. Marco Rossi del Foro di Verona

Contro:

- OMISSIS
- OMISSIS

- Atto di Pignoramento : del 15/10/2025 Rep. 8174 ,Trascritto a Salò (Bs) il
13/11/2025 , formalità ai nn. 7761/6004

OGGETTO : Relazione Tecnica ed Estimativa dell' esperto

Ill.mo Sig. Giudice delegato dell'Esecuzione
G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini
Tribunale Ordinario di BRESCIA

Con provvedimento notificato il 17/12/2025 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Arch. Viviana Botter con studio professionale in Ciliverghe di Mazzano , esperto per la stima degli immobili pignorati all' esecutato citato in premesse , e successivo Verbale Telematico di accettazione dell' Incarico del 07/01/2026 , completo del Giuramento di " bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi " per rispondere ai seguenti:

QUESITI

di cui all'art. n° 173/bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto) ; più precisamente , oltre alla stima:

- A -
- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all' art 567 cpc comma 2° , evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze

- A/2 - Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario) con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso alla data dell' acquisto .

- B -
- B/1 - Identificazione catastale dei beni , comprensiva dei confini e dei dati catastali , e descrizione sommaria attuale degli stessi

- B/2 - Identificazione pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini



- C -

- C(1) - Stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .

- D -

- D(1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico .

- D(2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .

- D(3) - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere già deliberate ma non ancora eseguite e quote previste a carico dei beni

- E -

- E(1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità

- E(2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

- E(3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani

- F -

- F(1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni e determinazione distinta dei Valori di Stima dei singoli Lotti .

- F(2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro .

- F(3) - Stima dell'intero incasso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .

- G -

- G(1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con espressa indicazione del criterio di stima adottato.

- G(2) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità) , stato di conservazione dello immobile , nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l ' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

- G(3) - In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , lo importo delle spese a carico dell ' aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino

- dello stato dei luoghi , nonché il valore d ' uso dell' edificio .

La S.V. concedeva al C.T.U. nominato termine per il deposito dell'elaborato peritale fino a 30 gg. prima dell'udienza già fissata al 08/04/2026 alle ore 11,45 per la determinazione delle modalità della vendita, con invito al Perito a comparire alla suddetta udienza al fine di rendere gli opportuni chiarimenti, se richiesti nei termini.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il Perito sottoscritto, prestato giuramento nelle forme di legge (con accesso telematico alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia), in data 07/01/2026, accettava l'incarico conferitogli.

Attesa la mancanza della usuale documentazione catastale di rito

(sostituita unicamente dalla relazione Notarile Ventennale)

- > Eseguiva le usuali ispezioni/visure catastali traendo copie dei seguenti doc. agli Atti della Agenzia delle Entrate, Ufficio di Brescia Territorio:

- Estratto di Mappa originale e coerenziato

- Visura Catastale per Immobile

- Planimetria catastale (ultima in atti) della U.I.U. staggita sita nel Comune di Villanuova Sul Clisi (Bs)

- N.B.- L'Elaborato planimetrico di Subalternazione agli atti della ADE (vedi all. "B" unito all'atto di Provenienza a Rogito Notaio Roberta de Paoli Ambrosi), redatto in modo irrituale ed incompleto, risulta illeggibile e non consente la corretta individuazione di eventuali BCNC

- > Ricostruiva la storia catastale ed ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni dell'immobile staggito con le relative annotazioni

- > Con accesso al fascicolo Telematico della procedura otteneva copia, dell'Atto di Pignoramento con relativa Nota di Trascrizione, Relazione Notarile e Atto di provenienza

- > In data 22/01/2026 con istanza telematica presso Ufficio Tecnico di Villanuova, chiedeva visione dei fascicoli riguardanti la U.I.U. staggita con relativi allegati grafici e testuali.

Successivamente in data 04/02/2026 traeva copie/estratti dell'unico fascicolo esistente

- > In data 04/02/2026 Congiuntamente al Custode giudiziario nominato effettuava sopralluogo agli immobili staggiti in Villanuova Sul Clisi ed alla presenza (vedi verbale di sopralluogo) di:

- esecutati (coniugi in regime di comunione legale dei beni)

- consigliere comunale

- assistente sociale

- rappresentante

eseguiva rilievi planialtimetrici e fotografici interni ed esterni della U.I.U. pignorata.

N.B non esistono pertinenze/accessori

- > In data 12/02/2026 acquisiva le opportune ulteriori verifiche ipo-catastali, urbanistiche, ricerche dei comparabili, ed indagini di mercato relative all'immobile staggito ed effettuava un 2° sopralluogo per un puntuale rilievo di impianti, infissi e finiture in genere.

- > Trasmetteva Relazione Tecnica Estimativa (con i principali allegati) all'esecutato in Copia criptata con gli "Omissis"

Del che il sottoscritto , si pregia trasmettere alla Signoria Vs. Ill.ma la relazione Peritale che segue e relativa alla procedura esecutiva n° 433/2025 degli immobili siti in Comune di Villanuova Sul Clisi (Bs) alla Via Tiboni individuato toponomasticamente con il civ. n° 12 (fisicamente non presente in sito) con la precisazione che l ' immobile staggito risulta oggetto di un UNICO LOTTO di vendita .

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
E.I. n°433-2025
Immobili siti in Villanuova sul Clisi
alla via Tiboni civ. 12
Sopralluoghi e rilievi fotografici del 04/02 e 12/02/2026

Più precisamente :

LOTTO UNICO - Foglio 11 -Mapp. 204/01

Abitazione di tipo economico di un fabbricato di tre piani fuori terra sito in Comune Censuario ed Amministrativo di Villanuova Sul Clisi(Bs) alla via Tiboni civico 12 , al piano Terra e composto da :- ingresso , soggiorno , camera doppia camera a un letto (ex cucina) , cucina , disimpegno notte , bagno e ripostiglio sottoscala

consistenza =

- dati di superficie catastale mq. 85
- dato di superficie **effettiva** rilevata in loco = **mq 96,00**
- catastalmente intestato come in appresso :
- 1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS
- 1/2 della piena proprietà in capo a -OMISSIS

La suddetta Entità Immobiliare , è pervenuta agli esecutati in forza di :

- Atto Notaio Roberta de Paoli Ambrosi di Brescia , Rep. 238/134 del 4/12/2015 con le usuali annotazioni di legge .

Il tutto come meglio richiamato nella allegata **Relazione Legale** del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (Ce) che statuisce fino alla data del 13/11/2025 .

N.B. Il Notaio Calderini rileva la mancata accettazione della eredità in morte del Sig. Rossi Italo deceduto in Brescia il 23 Maggio 1982

QUESITI

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all ' art 567 cpc comma 2

Il fascicolo agli atti della procedura esecutiva risultava **mancante** dei seguenti Documenti :

- Atto di Provenienza
- Visura per immobile
- Elenco dei Subalterni assegnati

- A/2 - Acquisizione dei titoli di provenienza in favore del debitore/esecutato

Tutte le suddette Entità Immobiliari , sono pervenute alla parte esecutata in forza di :

- Atto Notaio Roberta de Paoli Ambrosi di Brescia , Rep.238/134 del 4/12/2015 con le usuali annotazioni di legge . Il tutto come meglio richiamato nella allegata **Relazione**

Legale del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (Ce) che
statuisce fino alla data del 13/11/2025 .

N.B.

**Il Notaio Calderini rileva la mancata accettazione della eredità in morte del Sig. Rossi
Italo deceduto in Brescia il 23 Maggio 1982**

**- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario) e Certificato di Residenza con Stato di
famiglia**

Vedasi i seguenti Certificati rilasciati dall ' Ufficio Anagrafe del Comune di Villanuova Sul
Clisi in data 04/02/2026 ,

- Estratto per riassunto dell ' Atto di Matrimonio
- Certificato di Residenza
- Certificato di Stato di famiglia

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni pignorati, comprensiva dei confini e dei dati catastali ;

L ' immobile pignorato e qui periziato risulta censito ed **attualmente** identificato
catastalmente come segue :

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio
- Comune Censuario ed Amministrativo di Villanuova sul Clisi (Bs) (A 578)
- Catasto Fabbricati - Sez. Urbana - NCT - **Foglio - n° 11 - mappale n° 204/1**

-

LOTTO UNICO

- Foglio - n° 11, Mapp. 204/1

Cat. A/3^ di 2^ , 5 vani , mq. 85 R.C.€. 126,53 .

Quanto sopra in forza di :

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 13/05/2016
- Variazione di identificativo per riordino fondiario n. 04/2016
- Variazione territoriale dal foglio VIL/7

Tutto in atti dal 13/05/2016

Coerenze , in giro da nord , vedi estratto di Mappa al foglio 11 coerenziato (**)

Nord = ragioni del mapp. 205/ parte

Est = in minima parte ragioni del mapp.206/ parte e per la restante parte ragioni
del mapp. 2501

Sud = via Tiboni

Ovest = via Tiboni

(**)

N.B.- L 'allegato " B " unito all' atto di Provenienza a Rogito Notaio Roberta de Paoli
Ambrosi (redatto in modo irrituale ed incompleto) risulta illeggibile e non consente la
corretta individuazione di eventuali BCNC

Fatte salve le più precise ed attuali e come meglio in fatto !

- B/2 - Conformità catastale dei beni staggiti e quì periziati, ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010

Dall' esame della planimetria catastale (ultima in atti allegata ed espressamente richiamata nell' Atto di Provenienza) e della Visura per Immobile - Prot. T258932/ 2025 agli atti dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia -Territorio è emersa la **Conformità Catastale dell' immobile staggito**

- B/3 - Identificazione catastale pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini/sopralluoghi .

La identificazione e la storia catastale della U.I.U. staggita , risultano corrette come dalla Variazioni catastali in precedenza citata e dalle visure catastali aggiornate alla attualità .

- B/4 - Ubicazione dei beni ,

L' immobile espropriando pignorato ed oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa, risulta ubicato come in appresso :

LOTTO UNICO

In Comune Censuario ed Amministrativo di **Villanuova Sul Clisi (Bs) , in**

- Zona del Centro storico e dei nuclei di antica formazione , identificato con il seguente toponimo : Via Tiboni civico assegnato n° 12 - con la precisazione che lo stesso non è fisicamente affisso/presente in loco .

Tutti gli immobili residenziali simili (ubicati in zona centrale - nucleo storico) , costituiti da vetusti Edifici da ristrutturare , prevalentemente occupati da stranieri risultano dotati di scarsa commerciabilità e redditività .

B/5 - Descrizione dei beni ,

Premesse le risultanze dei sopralluoghi effettuato in data 04/02 e 12/02/2026 - alla presenza del delegato del Custode Giudiziario nominato , delle parti eseguite , di un consigliere comunale , della assistente sociale del comune e del rappresentante della locale " Caritas " e sulla scorta della documentazione tecnica , legale e catastale agli Atti e o reperita , presso gli Uffici competenti e tutti riscontrati in loco dal Perito Stimatore ,
Si assume quanto segue :

LOTTO UNICO

U.I.U. sito in Comune Censuario ed Amministrativo di Villanuova Sul Clisi (Bs) alla **via Tiboni , civ. 12** costituito da :

ingresso/soggiorno , camera doppia , camera a un letto (ex cucina) , cucina , disimpegno notte , bagno e piccolo ripostiglio sottoscala .

L' attuale accesso pedonale all' immobile pignorato avviene oggi unicamente dalla via Tiboni ed identificato col civico 12 . **Il vecchio accesso dal cortile (al mapp. 2501) non è più in esercizio.**

consistenza = dati di superficie catastale mq. 85/85

- catastalmente intestato come in appresso :

- 1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS

- 1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS

- Stato di conservazione ; locali NON AGIBILI , NON ABITABILI con muffe estese ed abbondante sporcizia che li rendono insalubri e malsani

- **Impianto di riscaldamento** vetusto e NON funzionante ; caldaia non più presente ; solo una piccola stufa a legna in pessimo stato con fumi della combustione malamente convogliate verso l 'esterno . **PERICOLO per possibili esalazioni di monossido di carbonio** .

L 'acqua calda sanitaria è prodotta con un impianto elettrico con accumulatore .La stufa va eliminata al più presto e sostituita con un nuovo impianto che rispetti la norma vigente .

- **Impianto elettrico** vetusto , **insufficiente** ,con pochissimi punti di utilizzo e per lo più realizzati con cavi volanti e varie spine multiple del tipo a " ciabatta " . **PERICOLO di CORTO- CIRCUITO** , fulminazioni ed incendi. Non è possibile la messa a norma serve un nuovo impianto sottotraccia che rispetti la norma vigente .

- **Arredamento** pressochè inesistente

- **Serramenti esterni** da rottamare , non più funzionanti , battenti bloccati che non consentono una regolare aereazioe dei locali . Non sono presenti ante d ' oscuro e/o avvolgibili . Servono nuovi infissi che soddisfino la norma vigente.

- **Porte interne** , prive di serrature , totalmente da sostituire

- **Pavimenti e rivestimenti** totalmente da sostituire.

- **Intonaci e titeggiature** totalmente da sostituire.

- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene , con la indicazione , se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .

L ' **immobile staggito** , **Visitato** all ' atto del Sopralluogo congiunto con il delegato del Custode Giudiziario , degli esecutati(coniugi in regime di comunione legale dei beni) di un consigliere comunale , della assistente sociale del Comune e di una rappresentante della " Caritas " locale risultano come in appresso :

- per 1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS

- per 1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS

- Occupato , goduto , posseduto ed utilizzato dai coniugi come loro prima casa , unitamente a tre figli minori come da Certificato di famiglia avanti indicato.

- D -

- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo **carattere storico-artistico** .

Allo stato risultano i seguenti vincoli/limitazioni :

- **Vincoli e servitù reciproche di vicinato di tipo condominiale** (vedi pertinenze ed accessori richiamati nell ' atto di provenienza,) nascenti dalle proprietà finitime/ confinanti , soprastanti ed anche in aderenza con altre U.I.U. di proprietà di Terzi , come apparenti in sede di sopralluogo .

- Vincoli urbanistici ed edilizi connessi con la ubicazione dell' immobile staggito all' interno del **Centro Storico** del Comune di Villanuova Sul Clisi

D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri , anche di natura condominiale , che **saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili** all'acquirente per gli Immobili staggiti Dalla allegata **Relazione Legale** del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (Ce) che statuisce fino alla data del 13/11/2025 , emergono , le seguenti formalità **pregiudizievoli** :

-> Ipoteca Volontaria n. 560 del **a favore di Banca Monte dei Paschi Di Siena S.p.A** contro Kumar Sandeep per 1/2 e Kaur Kuldeep per 1/2 (coniugi in regime di comunione legale) a garanzia di un **mutuo fondiario** di €. 85.000,00 come da Atto Notaio de Paoli Ambrosi Roberta del 04/12/2025 Rep. 239-135 .

Formalità iscritta a Salò (Bs) il 10/12/2025 ai nn. 6761/959 per una somma di complessivi €. 170.000,00

-> Pignoramento Immobiliare n° 8174 , trascritto il 15/10/2025 a Salò (Bs) **a favore di Amco-asset S.r.l. Amco -asset Management Company S.p.A.**

Formalità trascritta a Salò (Bs) il 13/11/2025 ai nn.7761/6004

Come da Ispezione Ipotecaria (Protocollo nn.T1 57273 - T1 3685 del 14/11/2025 per il Pignoramento Immobiliare e per gli immobili staggiti) che **viene confermata dal Sottoscritto Stimatore**

- D/3 - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere deliberate ma non eseguite e quote previste a carico dei beni .

Allo stato non risulta costituito alcun Condominio

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità .

Premesso che con gli accessi (telematici e fisici) 04/02/ agli Atti Amministrativi c/o l' UT del Comune di Villanuova Sul Clisi sono state riscontrate e scrutinate le usuali Pratiche Edilizie , Licenze , Concessioni , Condoni e Sanatorie con **relativi allegati tecnici e letterali** citate in appresso :

LOTTO UNICO

- Avviso del rilascio di Concessione in Sanatoria del 17/11/1986

- Relata di Notifica della Concessione in Sanatoria del 21/11/1986

- Concessione in Sanatoria n° 04/131 del 17/11/1986, protocollo n.1903

- Elaborato grafico del piano Terra con la rappresentazione (gialli e rossi) delle modifiche apportate per una diversa distribuzione degli spazi interni e per miglioramento igienico **N.B.** all' epoca (1986) la operatività del Condonò assorbiva presuntivamente ma solo formalmente anche abitabilità/agibilità dell' immobile sanato/condonato

Richiamato che in occasione del sopralluogo in data 04/02/2026 l' immobile staggito è risultato come in appresso:

- **Con locali NON AGIBILI, NON ABITABILI** con mufte diffuse ed abbondante sporcizia che li rendono **insalubri , malsani con elevato pericolo di avvelenamento** da monossido di Carbonio , **privi di sufficiente aereazione** , nonché con **elevato pericolo di incendio** per la presenza di una vecchia stufa a legna in lamiera , quale unica fonte di riscaldamento

- **Con impianti fatiscenti totalmente realizzare ex novo**

- **Con infissi esterni fatiscenti non più funzionanti ed alcuni battenti bloccati**

In conclusione l' immobile staggito risultando sprovvisto di ogni parvenza di agibilità e abitabilità e occupato anche da tre minori dovrebbe essere SGOMBERATO al più presto

- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

Per il caso di specie , non richiesto , non pertinente



- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani .
Per il caso di specie , non richiesto , non pertinente

- E/4) - Verifica della eventuale sussistenza della Certificazione Energetica

L' unica certificazione presente risalente al 2015 è **scaduta di validità nell ' anno 2025**

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni .

Non sussiste la possibilità di vendita in più lotti . Trattasi di un **LOTTO UNICO**

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro .

Per il caso di specie , non pertinente

- F/3) - Stima dell ' intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .

Per il caso di specie , non pertinente

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con indicazione del criterio di stima adottato

Le consistenze

dell ' immobile staggito e come avanti descritto, espresse in **superfici commerciali equivalenti, lorde vendibili e/o locabili** desunte dalla documentazione catastale agli Atti della Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio e da quella Tecnica agli atti del **Comune di Villanuova Sul Clisi**(tutte riscontrate in sopralluogo dal Perito sottoscritto anche con rilievo in sito e misure dirette) ,
nonchè utilizzando gli usuali e correnti rapporti/coefficienti mercantili , si ottengono **le superfici complessive lorde equivalenti ragguagliate** ,
calcolate come in appresso con riferimento a :

- destinazione d ' uso , vetustà e stato di manutenzione /conservazione pessima dei locali risultati insalubri ed inagibili e , di conseguenza , privi di Agibilità /Abitabilità . La Superficie commerciale lorda , vendibile e/o locabile , risultano pari a **mqe. 96,00** così calcolata

ml. (12,60 x 7,60) = mq. 95,76 x 1,00 = mqe. 95,76 ,arrotondati a **=mqe. 96,00**

Criteri e metodi di di Sima

Considerato

- le **caratteristiche** intrinseche /estrinseche del compendio immobiliare staggito e lo **schema distributivo degli spazi interni poco razionale a seguito della modifica dell ' ingresso**, effettuato nell 'anno 2015

- **tipologia e finiture minimali tipiche usuali e correnti degli anni '86/90**

- la scarsa dotazione di impianti civili presenti , non più a norma e tutti da sostituire completamente

- lo stato di manutenzione e conservazione pessimo , con locali insalubri e inagibili

- la scarsa e commerciabilità e redditività degli immobili simili , vetusti ed abitabili/ agibili unicamente solo a seguito di importanti e pesanti lavori di ristrutturazione

- la posizione ed il segmento di mercato (immobile vetusto posto in zona del centro storico) con **viabilità ed accessibilità ridotta** con carenza di parcheggi ed assenza di aree a verde

- i valori unitari indicati/praticati e/o sopportabili dai mercati immobiliari locali per gli **immobili simili** per consistenza , destinazione d ' uso e vetustà .

- le ulteriori indicazioni di mercato reperite in loco dal C.T.U. e confrontate con i Valori medi pubblicati da Agenzia delle Entrate - OMI e dalla Camera di Commercio di Brescia - PRO/BRIXIA ed ogni altro elemento utile per determinare gli odierni **valori unitari** , espressi in mqe. per i fabbricati ,

Si procede con il criterio di Stima del " **Metodo del Confronto di Mercato** " (Market Comparison Approach - MCA -) al fine di determinare **il valore Unitario per mqe. , ritenuto il più probabile di mercato per le singole destinazioni d ' Uso**

Con riferimento a beni che risultano simili e/o comparabili con gli immobili staggiti e quì periziati ed ubicati in zone analoghe a quelle in cui sono allocati i soggetti di stima , individuandoli tra quelli che , illustrati ed offerti in Vendita e presenti in rete nei vari siti (opportunamente valutati in sede di visita in sopralluogo) , presentano maggiori affinità per consistenza , allocazione , caratteristiche tipologiche , accessibilità , qualità e stato di manutenzione con la U.I.U. staggita , più precisamente :

Si ottiene :

Abitazioni di tipo popolare/economico , vetusta da ristrutturare pesantemente

- 1° bene comparabile - sito Villanuova (Bs)

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 122,00

- Offerto a = €. 148.00 - senza sconto sul prezzo rilevato

- 2° bene comparabile - sito in Villanuova (Bs)

- Consistenza = sup. ragguagliata = 80,00

- Offerto a = €. 85.000 - senza sconto sul prezzo rilevato

- 3° bene comparabile - sito in Villanuova (Bs)

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 100,00

- Offerto a = €. 130.000 - senza sconto sul prezzo rilevato

Il Valore unitario medio per mqe. (come da Tabella di Calcolo allegata) viene assunto pari a : €. 1.189,00/ mqe.

2) - G/2) - Determinazione del Valore complessivo , al lordo degli Oneri per la procedura della Vendita forzata , come indicati al successivo punto - G/3 della quota e/o del diritto reale pignorati agli esecutati

Si assumono i **seguenti valori di stima** del del compendio staggito , ritenendoli i **più probabili ed attuali lordi di mercato** considerati come in piena proprietà , agibili/ abitabili e liberamente commerciabili pari a :

LOTTO UNICO

mq. 96,00 x €. 1.189,00/mq. = €.114.144,00, arrotondato a = **€.114.000,00**

a dedurre Oneri Concessori e di ristrutturazione pesante pari a €. 70.000,00 - come da Computo Metrico ed Estimativo allegato, si ottiene :

€. (114.000,00 - 70.000,00) = €. 44.000,00

pari al Valore al lordo degli oneri della procedura pari a €. 44.000,00

- G/3) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità) , stato di conservazione dell ' immobile , nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l ' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

Nel caso di specie si devono considerare :

- > 1) - i costi/oneri per la gestione della procedura esecutiva e della Vendita Forzata , quali Spese Legali/Notarili , per la Custodia Giudiziale , per le Aste e la assegnazione finale oltre agli oneri/costi accessori suddetti , si deve prevedere anche il tempo medio necessario x giungere alla conclusione della procedura esecutiva , assegnazione compresa .

Per quanto sopra espresso si ritiene equa una Detrazione Totale per Vendita Forzata pari al 5 % circa per Oneri e Costi della procedura .

Detratti tutti i suddetti costi/oneri dal **Valore lordo di Mercato** , si ottiene i più probabile **Valori di realizzo per della U.I.U staggita** come in appresso calcolato .

- LOTTO UNICO Valore lordo di Mercato = €. 44.000,00

-- Oneri e Costi della procedura = €. 44.000 ,00 x 5 % = €. 2.200,00

€. (44.000,00 - 2.200,00) = €. 41.800,00 ,pari al valore netto di realizzo del compendio staggito qui periziato

Valore da suddividere tra gli esecutati per la quota di 1/2 della piena proprietà di ciascun intestato/pignorato

spettanza di Kumar Sandeep

- 1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS

€. (41.800,00 x 1/2) = €. 20.900,00

spettanza di Kaur Kuldeep

- 1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS

€. (41.800,00 x 1/2) = €. 20.900,00

Torna il Valore netto di realizzo complessivo dell ' intero del compendio staggito pari a
€. 41.800,00 (Diconsi Quarantunomilaottocento Euro)



ELENCO/FASCICOLO DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n° 01 - Copia/estratto Decreto di nomina dell'esperto
- All. n° 02 - Verbale Telematico di giuramento/accettazione dell' Incarico
- All. n° 03 - Copia/estratto Convocazione del Custode
- All. n° 04 - Copia Relazione Legale Ventennale Notaio Calderini
- All. n° 05 - Copia/estratto Atto di Pignoramento
- All. n° 06 - Copia /estratto Atto di provenienza Notaio Ambrosi di Brescia con allegata APE scaduta
- All. n° 07 - Ispezione Ipotecaria per Aggiornamento Note
- All. n° 08 - Copia/estratto Richiesta " Accesso agli Atti " Comune di Villanuova , Bs
- All. n° 09 - Computo metrico estimativo Opere di Ristrutturazione
- All. n° 10 - Copia/estratto Condono ed Elaborati grafici di progetto per gli Immobili staggiti
- All. n° 10/bis - Copia Certificati Anagrafici- Estratto atto di matrimonio, Residenza e Stato di Famiglia
- All. n° 11 - Copia Visura catastale per immobile
- All. n° 12 - Copia Planimetria catastale , ultima in Atti
- All. n° 12/bis - Copia Elaborato Planimetrico (incompleto)
- All. n° 13- Copia Estratto di mappa catastale coerenziato
- All. n° 14 - Tabelle di Calcolo - Metodo di Confronto di Mercato MCA
- All. n° 15 - Compenso Art.13 (Stime)
- All. n° 16 - Compenso Art.11 (Opere di Ristrutturazione)
- All. n° 17 - Rilievo fotografico
- All. n° 18- Ortofoto

Con Osservanza

Ciliverghe di Mazzano 02.03.2026

In Fede

Il Perito - Valutatore Indipendente
(Arch. Viviana Botter)

Via MonteCoeli Aperti, 4 - 25080 Ciliverghe di Mazzano (Bs)
Tel. 0302120750 - Fax 030 2120767 - Cell. 327 3411600
vivianabotter@botterassociati.it - p.i. 03016680989 - c.f. BTTVVN67T51B157L