

# 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

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 529/2023

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato:

**DR.SSA LIANA ZACCARA**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

Condominio Francesco Lana  
25122 Brescia via Francesco Lana 20

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Andrea Ferrari  
25121 Brescia Via Vittorio Emanuele II 60  
Tel 030.2077762  
E mail ferrari.studiolegale@gmail.com

Esecutati:

Capital Edil Tecno Srl  
00133 Roma (RM) Via Turino di Sano 14  
C.F./P.IVA 12473950157

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Di Gangi Sergio  
25124 Brescia (BS) Via Aldo Moro 13  
Tel. 030.2425014 – Fax 030.8360137  
E mail sergio@avvsergiodigangi.it

Intervenuti alle date di stima

Si demanda alla relazione del Custode

ASTE GIUDIZIARIE®  
Esperto incaricato

ARCH.NICOLA RIVA  
Via G. CHIASSI 11/B  
CF RVINCL76P27B157P  
Tel 349 4563332  
Fax 030 6183971  
Mail arch.rivanicola@gmail.com  
Pec nicola.riva@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia

nr. 2568

Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto: 27/03/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 02/04/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione: 07/07/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 08/07/2025

## Identificazione dei Lotti siti nel comune di Brescia -Bs-

### Ubicazione geografica degli immobili staggiti:

L'immobile si trova nella porzione di origine medioevale della città di Brescia nel quartiere denominato "Carmine".

*"Il Carmine è un quartiere storico di Brescia, caratterizzato da una forte identità legata alla sua storia e alle sue tradizioni. Il quartiere si sviluppa intorno alla chiesa di Santa Maria del Carmine, che ne è il fulcro, ed è noto per il suo tessuto edilizio denso, con palazzi antichi e case più popolari, oltre che per la sua vivacità culturale e la movida serale"* (tratto da portali internet).

La via F. Lana si presenta come una via Stretta ad unico senso di marcia. L'immobile si trova, rispetto alla Piazza della Loggia a nord-ovest dell'omonima piazza. Negli anni il quartiere Carmine è stato abitato da numerosi stranieri e da studenti che si trasferiscono nella città per frequentare le università.

### **LOTTO NR. 1 Fg. 117 Mapp. 419 Sub. 9 Immobile sito nel Comune di Brescia -Bs- via F. Lana 20, costituito da n.1 unità immobiliare -appartamento al piano terzo**

#### **Descrizione sintetica:**

L'immobile è sito nella zona nord-ovest rispetto alla Piazza della Loggia, in zona con destinazione principale residenziale ed in prossimità dei servizi di primaria necessità.

All'appartamento si accede dalla strada dopo aver attraversato un piccolo ma caratteristico cortile dal quale si accede a delle ripide scale che portano fino al piano terzo dove si trova l'appartamento oggetto di stima.

L'appartamento, a pianta rettangolare ha affacci a nord, sud ed est.

La distribuzione interna è frutto di diverse divisioni, infatti dal piccolo atrio si accede ad un disimpegno a forma di "L" che consente l'accesso alle stanze a nord sud ed est. Sono presenti n.3 stanze e un soggiorno posto nell'angolo sud-est da cui si accede all'angolo cottura e successivamente da questo al servizio igienico. Per una migliore individuazione si rimanda alle planimetrie catastali.

Nell'atto di compravendita del Notaio Pezzi Rep. 20399 Racc. 6958 del 27/12/1990, oltre all'appartamento come sopra descritto si fa riferimento a "solaio al terzo piano (Quarto fuori terra)". Non avendo trovato planimetrie e non essendo individuata fisicamente la porzione di sottotetto (solaio) si è ritenuto di non procedere alla valutazione del valore del probabile solaio di proprietà, di cui si riportano foto nell'elaborato fotografico.

#### **Identificativi catastali:**

Fg. 117 Mapp. 419 Sub. 9 .

#### **Quota di proprietà:**

L'esecutato risulta proprietario per la quota 1/1 di tutti i subalterni citati.

#### **Diritto di proprietà:**

L'esecutato

#### **Divisibilità dell'immobile:**

L'immobile individuato come Lotto n.1 non è divisibile.

#### **Più probabile valore in libero mercato:**

Lotto 1 88.700,00 euro (ottantomilasettecento/euro).

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

Lotto I 74.600,00 euro (settantaquattromilaseicento/euro).

#### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**

L'immobile così come individuato, vista la situazione di leggera ripresa delle compravendite di immobili e della ripresa dei prezzi, vista l'ubicazione in prossimità del centro di Brescia e viste le caratteristiche architettoniche ha una medio commerciabilità. L'immobile una volta ristrutturato si presta per affitti brevi (anche a carattere turistico) e per affitti a studenti vista la vicinanza con alcuni atenei della città.

**Audit documentale e Due Diligence Immobili siti nel Comune di Brescia -Bs- via F. Lana 20**

**Per i dettagli si veda il capitolo di riferimento del Lotto 1**

**Lotto 1:**

Conformità edilizia  
Conformità catastale  
Conformità titolarità

Si  No  
 Si  No  
 Si  No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  
Spese condominiali arretrate  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No  Si  
 Non verificato  Si  
 No  Si  
 No  Si

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  
Condizioni limitative

No  Si  
 No  Si

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
2. Inquadramento dell'immobili nel Comune di Brescia -Bs-.....	7
3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE DEI LOTTI OGGETTO DI VALUTAZIONE SITI IN BRESCIA -BS-.....	13
<b>4. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 1-.....</b>	<b>17</b>
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 1 sito in Brescia -Bs-.....	17
4.2 Rispondenza catastale: Lotto 1 sito in Brescia -Bs-.....	19
4.3 Verifica della titolarità Lotto 1 sito in Brescia -Bs-.....	21
5. LOTTO 1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Brescia -Bs-.....	22
6. LOTTO 1. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Brescia -Bs-.....	22
15. Analisi estimativa.....	23
16. Dichiarazione di rispondenza.....	25
17. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione:.....	26





## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.



*Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.*

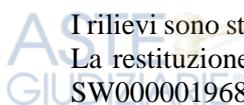
Dal 14/04/2024 si è provveduto ad effettuare la verifica delle visure catastali, ipotecarie e a richiedere le planimetrie catastali tramite il sito dell'agenzia del territorio.

In data 18/04/2024 è stata caricata la Visura camerale dell'esecutato.

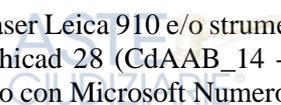
In data 21/04/2024 è stata fatta la richiesta di accesso dati al Comune, ma come comunicato anche da altri condomini non vi sono al momento pratiche depositate.

In data 26/04/2024 si è provveduto ad richiedere la documentazione all'Archivio Notarile di Brescia ed Agenzia Entrate per richiesta contratti d'affitto registrati.

In data 30/04/2024 è stato fatto il sopralluogo con esecuzione di sole alcune misurazioni vista la situazione di occupazione dell'immobile e lo stato di degrado generale dell'appartamento.



I rilievi sono stati eseguiti sia con metro estensibile che con laser Leica 910 e/o strumento elettronico Moasure. La restituzione grafica degli elaborati è stata fatta con Archicad 28 (CdAAB\_14 - Qtà: 1 - 1° Chiave Nr: SW0000019687) la stesura degli elaborati di testo e di calcolo con Microsoft Numero ordine: 258fce9b-63d0-46ef-9351-8d56bfce7a88.



## 2. Inquadramento dell'immobili nel Comune di Brescia -Bs-

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune Brescia
- Quartiere Carmine
- Via F. Lana 20

#### Zona

Gli immobili individuati al Lotto 1 si trova a nord-ovest di Piazza della Loggia di Brescia.

#### Destinazione urbanistica dell'immobile:

Lotto 1: PGT Estratto tav. V-PR0 3.2 Disciplina particolareggiata per il nucleo storico principale tipologie architettoniche



#### Tipologie edilizie residenziali (NTA ALL02 - TITOLO IV - PARTE 2)

-  Palazzi e case a corte (2.4.4)
-  Case a torre e resti di case a torre (2.4.5)
-  Edifici con portico pubblico (2.4.6)
-  Palazzetti (2.4.7)
-  Edilizia di base con preminenza di caratteri a schiera o in linea (2.4.8)
-  Complessi unitari derivanti da grandi trasformazioni urbanistiche (2.4.9)

Estratto tav. V.I.-PR06 Carta dei Vincoli per la Difesa del Suolo



**Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro (D.M. 24/02/2003)**



SIN Terreni



SIN Falda



SIN Rogge



**INDIVIDUAZIONE IMMOBILE**

**Estratto delle NTA All.2 Tit. IV Parte 2 – 2.4.7 Palazzetti.**

#### **2.4.7 Palazzetti**

*Sono gli edifici storici, edificati ex-novo o radicalmente trasformati da precedenti edifici o unione di più edifici, per servire da residenza delle famiglie medio borghesi. I palazzetti sono caratterizzati da impianti distributivi regolari di medie dimensioni, sono organizzati talvolta intorno ad un piccolo cortile interno. Sono prevalentemente derivati da modelli architettonici semplici e presentano facciate sempre intonacate con apparati caratterizzati da aperture regolari e allineate e da elementi architettonici ricorrenti (ingressi e portoni, finestre circondate da cornici in pietra, trabeazioni o timpani, cornici marcapiano, angolate in bugnato, cornicioni di coronamento sovrastati da aggetti di gronda sorretti da mensole, ecc.). Gli apparati decorativi interni sono di medio valore e comunque caratterizzanti l'edificio.*

**Oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, la modalità d'intervento prescritta è il restauro e risanamento conservativo, volto ad assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici originari. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, saranno inoltre ammesse limitate modificazioni volte ad integrare le testimonianze della precedente configurazione tipologica e architettonica all'interno dell'attuale organizzazione distributiva, così come essa risulta a seguito dalle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo.**

*In particolare, gli interventi sugli elementi strutturali comporteranno la conservazione delle strutture portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Saranno ammessi modesti spostamenti dell'imposta dei solai interni non di pregio al fine di riequilibrare le altezze interpiani o per il recupero abitativo del sottotetto, con il mantenimento di una distanza dal voltino o dall'architrave della apertura sottostante pari ad almeno 20 cm., senza modifica del disegno delle falde e a condizione che l'intervento non comporti modifiche delle aperture in facciata. **Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali seppur associati a tecniche moderne di***

**consolidamento statico.**

Gli interventi sugli elementi distributivi comporteranno la conservazione delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e soprattutto gli spazi cortilati di pertinenza e, ove presenti giardini. Per la conservazione di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni riportate precedentemente con particolare riferimento alla necessità di garantire la percezione e la fruizione unitaria di tale spazio. **Sarà inoltre ammessa:**

**– l'eliminazione delle aggiunte deturpanti;**

**– la realizzazione di modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione residenziale;**

**– la realizzazione di frazionamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali riportate precedentemente;**

**– l'inserimento impianti tecnologici ed igienico-sanitari in conformità con le prescrizioni generali riportate precedentemente;**

**– l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali riportate precedentemente.**

Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comporteranno la conservazione dei fronti esterni principali su strada e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati qualora lasciati a vista, sia la forma e posizione delle aperture esistenti, sia i singoli elementi di facciata, quali conci murari, mensole, fori, ecc. ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Limitate modifiche degli elementi di facciata, comprendenti aperture, balconi, verande e sporti esistenti, saranno ammissibili sui prospetti afferenti le vie secondarie e gli spazi o chiostrini interni, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione degli alloggi e la qualità formale degli edifici in questione, anche tramite l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrui. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione e alterazione, sia sui prospetti principali che su quelli secondari, di testimonianze architettoniche, archeologiche, e delle stratificazioni murarie in elevato che rendono conto delle vicissitudini costruttive e delle fasi di trasformazione e alterazione dei manufatti in questione. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente Capitolo 1, e in particolare a quelle relative alle superfici murarie a vista.

**La prevalente destinazione d'uso ammessa è la residenza, sia nelle sue forme ordinarie che nelle sue declinazioni speciali.** L'uso residenziale ordinario è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che esse occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio di superficie non inferiore a quanto stabilito nel precedente Titolo II. Entro il limite massimo del 40% della slp dell'unità edilizia o della parte di questa oggetto dell'intervento, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: pubblici esercizi, uffici e studi professionali, attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio. Tali utilizzazioni potranno essere localizzate esclusivamente al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.



**\* - INDIVIDUAZIONE IMMOBILE SU MAPPA SATELLITARE.**

Fonte mappa Google Maps.

**□ Tipologia immobiliare:**

Lotto 1: Appartamento al piano terzo, inseriti in immobile a blocco con corte su n.4 livelli, fuori terra e sottotetto di cui non sono state reperite le dimensioni effettive.

**□ Tipologia edilizia dei fabbricati:**

Lotti 1: Edificio a blocco in contesto di nucleo di antica formazione.

**□ Tipologia edilizia unità immobiliari:**

Lotto 1: L'appartamento è al terzo piano ed è dotato solo di un piccolissimo balcone. L'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo, angolo cottura, servizio igienico di ridotte dimensioni, n.3 camere e da un atrio e un disimpegno di distribuzione ai vari locali.

### **Caratteristiche generali dell'immobile descrizione sintetica:**

Descrizioni desunte dall'analisi della documentazione reperita e dal sopralluogo.

#### **Struttura in elevazione:**

Lotti 1: Vista la tipologia e l'ubicazione dell'immobile, si presume in muratura portante mista laterizio e pietra

#### **Coperture/Solai:**

Lotto 1: Si presume, visto quanto sopra specificato, le partizioni orizzontali siano in travature in legno con assito. La copertura a falda del vano sottotetto è costituita da travetti ed assito in legno, con manto di copertura in coppi.

#### **Murature Perimetrali:**

Lotto 1 si veda la descrizione per la struttura in elevazione.

#### **Coibentazioni/Isolamenti:**

Lotto 1: Non presenti vista la tipologia edilizia, i serramenti in legno a sezione semplice sono dotati di singolo vetro.

#### **Divisori Unità:**

Lotto 1-2: In muratura di pietre e mattoni intonacata al civile. Le tramezze interne sono variabili e da 10-15 cm e costituiti da laterizi e/o in graticcio intonacato.

#### **Infissi Esterni:**

Lotto 1: Porte e porte finestre sono in legno verniciato bianco, i serramenti in legno a sezione semplice sono dotati di singolo vetro, esternamente ci sono tapparelle in legno deteriorate.

#### **Infissi Interni:**

Lotto 1: Porte in legno anche con elementi in vetro. Il portoncino d'ingresso è a doppio battente in legno.

#### **Pavimenti e rivestimenti:**

Lotto 1: Le pavimentazioni interne sono in marmette tipiche degli anni '50- La zona cucina ed il bagno sono state ripavimentate con piastrelle ceramica. I rivestimenti dell'angolo cottura e del servizio igienico presentano piccole porzioni in piastrelle di ceramica.

#### **Impianto di riscaldamento:**

Lotto 1: boiler elettrico per acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento si presume a gas e pare non sia funzionante, il sistema di immissione è costituito da caloriferi. Non sono state recuperate e trovate le conformità dei generatori di calore.

#### **Impianto sanitario.**

##### **Collegamento all'acquedotto comunale:**

Lotto 1: n.1 Servizio-igienico costituito da wc, bidet, lavandino e vasca.

#### **Impianto Elettrico:**

Lotto 1: Presente. Per il posto auto non sono presenti gli elementi terminali, nella cantina l'illuminazione non è funzionante

#### **Impianto di climatizzazione:**

Lotto 1: Assente

#### **Allaccio alla Fognatura:**

Lotto 1: Si presume presente

#### **Fonti Rinnovabili:**

Lotto 1: Assente.

**Finiture esterne:**

Lotti 1: Intonaco tinteggiato color rosa le pareti esterne. Le facciate del cortile interno risultano ammalorate. I davanzali e soglie dove presenti sono in pietra bianca. Il vano scala condominiale presenta sia scale in pietra che in legno.

**N. totale piani:**

Lotti 1: N. 4 livelli fuori terra e n.1 sottotetto.

**Dimensione**

Lotto 1

- Piccola
- Media
- Grande

**Caratteri domanda e offerta**

**Lato acquirente Lotto 1**

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Lato venditore Lotto 1**

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio Bilaterale
- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**

- Recupero Lieve ma costante
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

**Filtering**

### 3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE DEI LOTTI OGGETTO DI VALUTAZIONE SITI IN BRESCIA -BS-

#### 3.1 DATI IMMOBILIARI LOTTO 1:

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito Fg. 117 mapp. 419 sub 9 Appartamento piano terzo:

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale a cui si accede attraversando il cortile interno con accesso da via Francesco Lana 20.

L'appartamento di modeste dimensioni, è costituito da soggiorno-pranzo, angolo cottura, servizio igienico di ridotte dimensioni, n.3 camere e da un atrio e un disimpegno di distribuzione ai vari locali L'appartamento risulta libero sui 3 lati.

Lo stato conservativo degli interni è scarso così come l'igene. L'appartamento deve essere completamente ristrutturato, dagli impianti alla finiture

Le stanze abitabili hanno un'altezza di circa 2,90.

##### Identificazione catastale Comune Censuario

Brescia

##### Tipologia Catasto

- Terreni  
 Fabbricati

##### Identificativo

- Sezione: NCT  
 Foglio: 117  
 Particella: 419  
 Subalterni: 9

##### Confini

Indicare i confini catastali

L'appartamento è libero su tre lati e il quarto confina con altre unità immobiliari e il vano scala del medesimo complesso. Per una migliore identificazione si rimanda agli elaborati grafici allegati

##### Consistenza

- Rilievo

Interno solo alcune misure di verifica vista la situazione precaria e di scarsa pulizia.

Solo esterno

- Diretto in loco

- Data del sopralluogo

30/04/2024

- Integrazioni grafiche da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

##### Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà (per dettagli si veda tabella riepilogativa)**  
**Superficie commerciale Lotto 1 (Solo Appartamento) m<sup>2</sup> 93,73**



**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

**Livello Piano:**

L'appartamento si sviluppa al piano terzo.

**Ascensore:**

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

**N. servizi al piano rialzato**

- n.1**
- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia n.1
- Doccia con idromassaggio
- Vasca n.1
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Vasca con idromassaggio
- Vetustà del Bagno (anni): almeno 69 anni. Serve rifacimento totale.

**Impianti in dotazione:**

**Riscaldamento**

Presente: vetustà (anni): si presume di circa 69 anni ed è costituito da caldaia a gas e terminali costituiti da radiatori in metallo. La Caldaia per il riscaldamento non è stata visionata. L'acqua calda sanitaria è presente ed è prodotta con scaldabagno elettrico posto nell'angolo cottura.

Controllo con termostati ambiente.

- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Si presume autonomo
- Autonomo per acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico.

Alimentazione:

- Metano
- gas propano
- olio combustibile
- elettrico per acqua calda sanitaria
- pompa di calore
- biomassa

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimento/soffitto
- fan-coil

**Condizionamento**

- Presente : Vetustà (anni)
- Presente 5-10 anni
- Se presente indicare se



**Solare termico (produzione acqua calda)**

- Totale.
- Parziale solo soggiorno
- Presente : Vetustà (anni)
- Assente

**Elettrico**

- Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 50-69 anni
- Assente

**Idraulico**



- Presente : Vetustà (anni): si presume di circa 50-69 anni
- Assente

**Antifurto**

- Presente : Vetustà (anni):
- Assente

**Pannelli solari (fotovoltaico)**

- Presente : Vetustà (anni):
- Assente

**Impianto geotermico**

- Presente : Vetustà (anni):
- Assente

**Domotica**

- Presente : Vetustà (anni):
- Assente

**Manutenzione fabbricato**

- Scarsa per quanta riguarda l'appartamento oggetto di stima
- Minima per le parti condominiali ad esclusione delle facciate sud ed est e della copertura.
- Massimo

**Classe energetica**



- Classe
- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento

**Inquinamento**



- Atmosferico
- Presente
- Minimo visto che l'immobile è adiacente a strade a traffico nullo.
- Acustico
- Presente
- Assente in zona residenziale
- Elettromagnetico
- Presente
- Assente
- Ambientale
- Presente
- Assente si veda comunque individuazione da PGT a pag. 8

**Esposizione prevalente dell'immobile**

- Minimo
- Medio Esposizione su 3 lati soggiorno a sud e camere a nord e sud
- Massimo

**Luminosità dell'immobile**



- Minimo
- Medio vista la posizione al terzo piano
- Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

- Minimo tipico degli immobili ubiucati nei centri storici.
- Medio
- Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

- Scarsa da rivedere nel complesso, spazi e distribuzione non coerenti con gli attuali stili di vivere.
- Media
- Massimo

**Finiture dell'immobile**

- Scarse, Trattasi di finiture minime con pavimenti e rivestimenti in ceramica e/o gres. Le pareti sono finite ad intonaco civile e/o gesso con tinteggiatura e necessitano di ripristino
- Gli infissi esterni sono in legno verniciato e con vetri semplici e con tapparelle in legno entrambi ammalorati. Le porte interne in legno in legno verniciati di chiaro.
- Medio
  - Massimo





#### 4. Audit documentale e Due Diligence - LOTTO 1-



##### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 1 sito in Brescia -Bs-

###### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Il Fabbricato ufficialmente non è stato oggetto d'interventi.
- Fabbricato è stato realizzato prima del 1955 (l'elaborato planimetrico presente in archivio riporta la data 28/04/1955).



###### Titoli autorizzativi esaminati – visionati

Elenco:

1. Al momento non sono stati reperiti dati;



Fonte documentazione visionata:

Comune di Brescia



Data verifica urbanistica

###### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico:
  - Vigente P.G.T.
  - Adottato
- Convenzione Urbanistica
  - No
  - Si
- Cessioni diritti edificatori
  - No
  - Si se Si inserire gli estremi della convenzione



###### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
  - No
  - Si se Si quali
  - No
- Vincoli ambientali
  - Si se Si quali
  - No.
  - Si se Si quali
  - No.
- Vincoli paesaggistici
  - Si“si veda quanto riportato a pag.7-8 della presente relazione.
- Vincoli Altri



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA - LOTTO 1 -**

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la PRESUNTA REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione. L'immobile, vista la data di presentazione della planimetria catastale è antecedente al 1955 al momento non sono stata reperita documentazione.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: Difformità distribuzione interna. Piano interrato difforme manca accesso carraio e zona posti auto. Il piano sottotetto non è rappresentato negli elaborati della pratica edilizia. Si rimanda alle planimetrie di sovrapposizione con quanto rilevato e depositato presso gli uffici comunali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì e si specifica quanto segue:

**Note**

Visto l'Art.32 punto 2 De T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

“.....Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

..... 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.”

4.2 Rispondenza catastale: Lotto 1 sito in Brescia -Bs-



**Immobile identificato come segue:**

Foglio 117 mapp. 419 sub. 9. (si rimanda alla visura in allegato)

**Documentazione visionata**



Elenco documentazione visionata:

- Visure per immobile attuali e/o storiche;
- Estratto Mappa;
- Elaborati Planimetrici;
- Elaborati dei subalterni.



Data verifica catastale (gg/mm/aa)

14/04/2024



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – LOTTO 1 -**

Il sottoscritto Arch. Nicola Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 2568 , 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**

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Diffomità planimetriche e di distribuzione dei locali interni all'appartamento. Si rimanda alle planimetrie di sovrapposizione con quanto rilevato e gli elaborati catastali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

**Si veda tabella riepilogativa del valore dell'immobile.**

**Note**

**Come indicato dalla CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio**

**“..... e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione**

“.....Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o rialzatozze.

Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie **per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.....”**

#### 4.3 Verifica della titolarità Lotto 1 sito in Brescia -Bs-

##### Inquadramento della titolarità e Provenienza:

- Tipo di Atto: Decreto di Trasferimento Tribunale di Brescia
- Notaio/Giudice -
- Data atto 20/12/2005
- Rep. n. 1510
- Estremi Registrazione: Trascritto a Brescia il 13/01/2006 ai n.ri 2175/1376
  
- Tipo di Atto: Compravendita
- Notaio Dott.ssa Maria Pezzi
- Data atto 27/12/1990
- Estremi Registrazione: Trascritto a Brescia il 14/01/1991 ai n.ri 1679/1425

- Quota di proprietà  1/1 esecutato
  - Parte: indicare la quota
- Usufrutto  No
  - Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà  No
  - Si se Si indicare il nominativo

##### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù
  - sono presenti servitù
    - da titolo
    - apparenti
  
- Vincoli  No, si vedano le prescrizioni del PGT per gli edifici ubicati nei Nuclei Antica Formazione
  - Si (oltre a quelli di carattere condominiali) se Si quali:
  
- Oneri  No
  - Si se Si quali
  
- Pesi  No
  - Si se Si quali
  
- Gravami  No
  - Si se Si quali:
    1. Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia in data 01 marzo 2023 ai n.ri 8.427/1.267 a favore del Condominio Francesco Lana in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07 settembre 2022 rep. N. 4.748;
    2. Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 06 dicembre 2023 ai n.ri 53.818/37.279 a favore del Condominio Francesco Lana in forza di atto giudiziario emesso da Unep Corte di Appello di Brescia in data 10 novembre 2023 rep. 9.701.

##### 1) Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
  
- Occupato Ufficialmente non risulta alcun contratto di affitto. Per i dettagli si rimanda alla relazione del Custode e all'allegato 8.



Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto di Affitto
- €/anno
- Rata €/mese
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Comodato d'uso gratuito
- Estremi registrazione



Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati/stipulato in data successiva al pignoramento dell'immobile.



5. LOTTO 1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente, immobili in Brescia -Bs-

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

Si veda quanto al capitolo 4.3 Condizioni vincolanti



6. LOTTO 1. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, immobili in Brescia -Bs-



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



Non sono stati riscontrati vincoli di alcun tipo.



## 15. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

Prendendo in riferimento i listini in allegato.

Prendendo in considerazione la posizione degli immobili, il contesto, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione si è determinato il più probabile **valore di mercato, per i dettagli si rimanda agli allegati.**

**Il valore del Lotti 1 oggetto di stima in riferimento al “più probabile valore in libero mercato” si può valutare in 88.700,00€ (ottantottomilasettecento/00 euro).**

Prendendo in considerazione la posizione dell'immobile, il contesto, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione e in virtù anche della crisi del mercato immobiliare si è determinato il più probabile valore di **vendita forzata**.

**Il valore del Lotti 1 oggetto di stima in riferimento al "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" si può valutare 74.600,00€ (settantaquattromilaseicento/00 euro).**

**Assunzioni limitative**

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico



## 16. Dichiarazione di rispondenza



Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: di Brescia  
Iscritto all'Ordine: degli Architetti della Provincia di Brescia

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 presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 07/07/2025



17. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione:

1. ALLEGATO 1 Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Copia Ispezioni Ipotecarie Atto di Compravendita e Visure Camerali;
2. ALLEGATO 2 Elaborati fotografici;
3. ALLEGATO 3 Estratto mappa catastale;
4. ALLEGATO 4 Elaborati Planimetrici Catastali;
5. ALLEGATO 5 Visure catastali;
6. ALLEGATO 6 Listini e parametri del mercato;
7. ALLEGATO 7 Elaborato planimetrico catastale con individuazione delle superfici Tabella riepilogativa superfici e valori;
8. ALLEGATO 8 Lettera Agenzia assenza contratti. Elenco residenti.

