

TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Numero di ruolo 66/2025 es. im.

Giudice Delegato: **Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera**

Anagrafica

Creditore Procedente:

OMISSIS

Esecutati:

Sig. Omissis

E

Sig. Omissis

Esperto Incaricato:

Ing. Ind. Junior André Petitpierre
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°. B14
Con studio in Borgosatollo (BS), Via G. Bruno 9
Tel 0302701325 e-mail andre@petitpierre.me pec andre.petitpierre@ingpec.eu
P.IVA: 02425980980 C. F. PTTNDR71R23B157B



A handwritten signature in black ink, appearing to read "André Petitpierre".

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto

07/03/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

18/03/2025

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 66-2025

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data di consegna del rapporto di valutazione

23/05/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

01/07/2025

Identificazione del lotto

LOTTO 1 Unico

Descrizione sintetica:

Trattasi di un appartamento con cantina posto al piano terra e di una autorimessa al piano seminterrato in un condominio sito in Via Del Tagliamento 26 nel comune di Brescia.

L'edificio è stato realizzato tra il 1956 ed il 1957, è costituito da quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato in cui si trovano le cantine e le autorimesse a cui si accede tramite uno scivolo carraio.

Il condominio si trova a circa un chilometro dal centro storico di Brescia. Il condominio si presenta in sufficienti condizioni manutentive per quanto riguarda le facciate, mentre le parti di uso comune come il vano scale e l'ingresso sono in scarse condizioni manutentive e necessitano di un intervento quanto meno di tinteggio.

Il condominio ha due accessi sulla via pubblica, il primo pedonale, il secondo carraio motorizzato per accedere allo scivolo.

Dall'ingresso pedonale per mezzo di un breve percorso si giunge alla porta di accesso alla scala condominiale dove si trovano il citofono e le buche delle lettere.

Dall'ingresso carraio invece si arriva ad uno scivolo in cemento che conduce al piano seminterrato ove per mezzo di un corsello si accede ai vari garage.

L'appartamento è strutturato come segue:

Si entra in un corridoio centrale su cui si affaccia la cucina alla sinistra ed a destra una stanza adibita a soggiorno, proseguendo nel corridoio si trova a sinistra un'altra stanza



con possibile destinazione sala da pranzo. In fondo al corridoio troviamo due camere da letto contrapposte ed il bagno centrale finestrato con vasca, wc, lavabo, bidet. La cucina, in cui si trova la caldaia, è dotata di un balcone.

Al piano seminterrato, a cui si accede tramite la scala condominiale interna, si trova la cantina e da una porta si accede al corsello ed al garage chiuso da una basculante in lamiera non motorizzata.

Ubicazione:



Via Del taglio 26 Brescia (BS)

Identificativi Catastali:

Appartamento e cantina, Catasto Fabbricati Sezione Urbana
NCT Foglio 150 Particella 334 Sub 2

Autorimessa, Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT
Foglio 150 Particella 334 Sub 17

Quota di proprietà:



Piena Proprietà per ½ di **Omissis** e per ½ di **Omissis**

Diritto di proprietà:



Rogito Notarile 8 Marzo 2004 atto tra vivi – compravendita

Divisibilità dell'immobile:



L'appartamento per come è strutturato, e per la disposizione dei locali, non risulta divisibile in due unità; considerando la destinazione e l'utilizzo dei beni la divisione del lotto in appartamento e autorimessa comprometterebbe la dotazione minima e comporterebbe una menomazione della



funzionalità e del valore economico dell'insieme.

Più probabile valore in libero mercato: € 83.668,58

Più probabile valore di mercato in

Condizioni di vendita forzata

(valore base d'asta): € 75.300,00

“Giudizio” sintetico sulla

Commerciabilità dell'Immobile:

Si rileva che alla data della stima la situazione del mercato immobiliare è in fase di ripresa stante la riduzione dei tassi di interesse sui mutui, purtroppo l'appetibilità degli immobili usati è ridotta per il progressivo venire meno delle agevolazioni finanziarie legate alle ristrutturazioni; pertanto la commerciabilità è limitata sia nel breve che nel lungo periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	NO vedi pag 20
Conformità catastale	NO vedi pag. 22
Conformità titolarità	SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	NO
Spese condominiali arretrate	SI vedi pag 26

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

NO

Vincoli Urbanistici, Ambientali, Paesaggistici

NO

Limitazioni

Assunzioni limitative

NO

Condizioni limitative

NO

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Le unità immobiliari oggetto della presente, risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione ipoteca volontaria in data 10 marzo 2004 ai numeri 12288/2451 a seguito contratto di mutuo a rogito notaio Fabio Diaferia in Milano il 8 Marzo 2004 Repertorio n. 12.313/1.924 con il quale la banca Unicredit Banca Spa ha concesso mutuo ai **Signori Omissis (quota ½) e Omissis (quota ½)**. Tale ipoteca colpisce, a garanzia capitale di euro 175.000,00 e per totali euro 350.000,00, la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto, ed è a garanzia del capitale finanziato. Detta ipoteca risulta iscritta originariamente sui mappali originari sezione urbana SAL Foglio 9 particella 4420 sub 2 (abitazione) e sub 17 (garage), da cui derivano a seguito di variazione modifica identificativo allineamento mappe pratica n BS0073816 del 27/02/2007 gli attuali mappali sezione urbana NCT foglio 150 particella 334 subalterno 2 (abitazione) e sub 17 (garage).
- Iscrizione in data 27 Febbraio 2024 ai numeri 8146/1199 con cui è stata rinnovata l'iscrizione di cui sopra. A seguito di un'operazione di cartolarizzazione Prisma SPV Srl società a responsabilità limitata con socio unico partita iva 05028250263 è diventata titolare con efficacia a decorrere dal giorno 11 ottobre 2019 di un portafoglio di crediti pecuniari ad essa società trasferiti da Unicredit Spa.
- Trascrizione in data 20 Febbraio 2025 ai numeri 7279/5011. Pignoramento immobiliare gravante le unità immobiliari Foglio 150 Particella 334 Sub 17 e Sub 2 di cui all'atto giudiziario dell'8

Febbraio 2025 Repertorio n. 622/2025 della Corte d'Appello Ufficiali Giudiziari di Brescia, a favore del Condominio Stadio contro **i Signori Omissis (quota ½) e Omissis (quota ½)** per la piena proprietà per la complessiva somma di € 11.245,73 oltre le spese ed interessi maturati e maturandi sino al saldo. Tale pignoramento colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (foglio 150 particella 34 sub 17 e sub 2).

Indice

1. Fasi-accertamenti e date delle indagini	7
2. Inquadramento dell'immobile	12
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	15
4. Audit documentale e Due Diligence	20
4.1 Legittimità edilizia - urbanistica	20
4.2 Rispondenza catastale	22
4.3 Verifica della titolarità	23
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	26
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	27
7. Analisi estimativa	28
8. Riepilogo dei valori di stima	32
9. Dichiarazione di rispondenza	33
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	34

LOTTO N°1 VIA DEL TAGLIAMENTO 26 - BRESCIA (BS)

Immobile residenziale ed autorimessa coperta, e quota proporzionale parti comuni.

1. Fasi – Accertamenti e date delle indagini

Premessa:

L'Ill.ma Dott.ssa Liana Zaccara nominava il 7 Marzo 2025 il sottoscritto Petitpierre Ing. André, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al Numero B 14, quale perito per la stima della proprietà indicata in epigrafe.

Il quesito è il seguente:

A. **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.**

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.**
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione agli atti).
3. Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

B. **Identificazione e descrizione attuale dei beni.**

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
2. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; **riferisca in tutti i casi, altresì in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 Maggio 2010, n.78, conv. In 30 Luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni**

per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis, si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo — se possibile — dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione — acquisendone copia — e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3. Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali solo a titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3 Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso

e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Accerti, anche ai fini della relazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abitativo assentito e con quella censita in catasto;

Accerti se siano stati costruiti prima dell' 01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942). In ogni caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siamo o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta agli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269, conv. Con mod. in L 24 Novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDUsi distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura

edificabile..

5. Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

F. Formazione dei lotti

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.

Proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli art. 720,722,727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3. Nel caso di un unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.

4. Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

G. Valore del bene e costi

1. Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986.

- eventuale stato di occupazione per la locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale.

- stato di conservazione dell'immobile.

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita all'patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3 Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda alla valutazione dell'intero ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173- bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015. *L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove per altro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

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

Per la stesura del presente rapporto di valutazione si è seguito il seguente Iter:

Accertamento catastale (19/03/2025)

Ispezione ipotecaria (16/05/2025)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno ed interno e rilievo misure (15/04/25-30/04/2025)

Richiesta accesso agli atti Ufficio Urbanistica ed Edilizia – Comune di Brescia e visione degli atti (27/03/2025-28/04/2025)

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia

Brescia

Comune

Brescia

Via

Via Del Tagliamento

Civico

N°. 26

Zona

Urbana

Semicentrale

Mappa geografica





Destinazione urbanistica dell'immobile:



Residenziale

Tipologia Immobiliare:



Fabbricato Usato in Condominio



Tipologia edilizia del fabbricato:

Fabbricato in linea

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Appartamento con cantina

Posto auto coperto (fabbricato)

Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione



Pilastrì e travi in C.A.

Solai

In laterocemento a struttura aperta



Copertura

Con tegola marsigliese

Murature perimetrali

Parete esterna in mattoni da 25 cm

Coibentazioni/isolamenti

No

Divisori tra unità

Muratura in laterizio da 8 cm

Infissi esterni

In legno e vetro singolo con tapparelle e inferriate

Infissi interni

In Legno vetrati

Pavimenti e rivestimenti:



I pavimenti di tutto l'appartamento sono in seminato, in cucina ed in bagno vi è rivestimento in piastrelle...



Impianto idraulico

Presente, non provato causa mancanza fornitura acqua

Impianto riscaldamento:

Autonomo con caldaia a gas in cucina, non provata causa mancanza fornitura gas.

Impianto sanitario:

Autonomo. Produzione acqua calda con caldaia, non provato causa mancanza fornitura gas.



Impianto gas

Presente, non provato causa mancanza fornitura

Impianto elettrico

Presente, non provato causa mancanza fornitura

Impianto climatizzazione

Assente

Altri impianti

Citofono, parabola sulla facciata.

Fonti rinnovabili

Assenti

Classe energetica

Non desumibile

Finiture esterne

Immobile intonacato e tinteggiato. Il balcone ha pavimento in piastrelle e parapetto in metallo.

N. totale piani

**Piani totali 5 di cui 1 seminterrato e quattro fuori terra, collegati da vano scale.
L'appartamento è situato al piano terra, ed il garage e la cantina al piano seminterrato.**

Dimensione:

Media

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il bene oggetto di stima è sito a Brescia (BS) in Via Del Tagliamento 26 in un condominio di 12 unità totali senza ascensore.

L'edificio è stato costruito tra il 1956 ed il 1957, si trova a circa un chilometro dal centro storico di Brescia in un quartiere prevalentemente residenziale.

Nelle vicinanze si trovano vari negozi tra cui fruttivendolo, macelleria, panetteria, bar, una banca, le poste, vari ristoranti ed un supermercato, l'ingresso in tangenziale ed in autostrada è a circa 3 chilometri, mentre nelle vicinanze passa la tratta ferroviaria Brescia - Venezia.

A pochi passi vi sono le scuole elementari e medie ed una piscina comunale.

È presente un amministratore condominiale.

Il condominio si presenta in sufficienti condizioni manutentive per quanto riguarda le facciate mentre le parti ad uso comune come il vano scale e l'ingresso sono in scarse condizioni manutentive e necessitano di un intervento quanto meno di tinteggiatura.

Il condominio ha due accessi sulla via pubblica, il primo pedonale, il secondo carraio motorizzato per accedere allo scivolo.

Dall'ingresso pedonale per mezzo di un breve percorso si giunge alla porta in legno di accesso alla scala condominiale dove si trovano il citofono ed all'interno le buche delle lettere.

Dall'ingresso carraio invece si arriva ad uno scivolo in cemento che conduce al piano seminterrato ove per mezzo di un corsello si accede ai vari garage.

L'appartamento è esposto a ovest-sud-est, si affaccia sul cortile condominiale e sul corsello dei garage, essendo al piano terra la vista è limitata agli edifici limitrofi, non guarda direttamente sulla strada che per altro risulta essere poco trafficata.

L'appartamento è strutturato come segue:

attraverso la porta di ingresso in legno non blindata si entra in un corridoio centrale su cui si affaccia la cucina alla sinistra ed a destra una stanza adibita a soggiorno, proseguendo nel corridoio si trova a sinistra un'altra stanza con possibile destinazione sala da pranzo. In fondo al corridoio troviamo due camere da letto contrapposte ed il bagno centrale finestrato con vasca, wc, lavabo, bidet.

La cucina, in cui si trova la caldaia, è dotata di un balcone con affaccio sul cortile condominiale.

I serramenti sono in legno con vetro singolo, con tapparelle e inferriate, le porte interne sono in legno vetrate.

I pavimenti sono molto probabilmente gli originali degli anni '50 in seminato, al momento del

sopralluogo, stante il fatto che la casa è disabitata da molto tempo, si presentavano coperti da uno strato di sporco, ma tutto lascia pensare che possano essere riportati alle condizioni iniziali.

L'impianto elettrico non è quello originale, in quanto le prese ed i frutti dovrebbero essere di una quindicina di anni fa, ma non vi è documentazione al riguardo e non si è potuto provare non essendo presente la fornitura di energia elettrica.

Gli intonaci sono al civile tinteggiati, si è riscontrato in corridoio un distacco della pittura forse dovuto ad una perdita di tempo fa, la parete risultava asciutta.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono generati da una caldaia autonoma a gas installata in cucina, son presenti radiatori in ghisa, non è stato possibile provarne il funzionamento stante l'assenza di gas e di energia elettrica.

È presente un citofono.

I soffitti sono alti 3,08 metri.

Come da atto di compravendita le unità immobiliari venivano acquisite con la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte a norma dell'art.1117 del C.C..

Al piano seminterrato, a cui si accede tramite la scala condominiale si trova la cantina finestrata con pavimento in cemento, la cantina è attraversata da tubature condominiali ed ha soffitto alto 2 metri.

Tramite una porta nel corridoio condominiale si accede al cortile esterno in cui si trovano i garage, quello oggetto di perizia è d'angolo, ha una saracinesca manuale in ferro, una altezza utile di ingresso di 178 cm ed una altezza interna di 2,2 metri

Esternamente si trova un corsello di buone dimensioni con pavimento in cemento, che permette agli manovre e consente di arrivare allo scivolo per risalire sulla pubblica via.

L'alloggio, forse anche dovuto al fatto che è disabitato da tempo, risulta essere scarsamente mantenuto, molto sporco, i serramenti non chiudono bene, non si sono potuti provare gli impianti.

Identificazione catastale

Comune censuario	Brescia (B157)
Tipologia catasto	Fabbricati
Identificativo fabbricato (unità principale)	Sezione NCT
	Foglio 150
	Particella 334
	Sub 2

Identificativo fabbricato (autorimessa)	Sezione NCT
---	-------------



Foglio 150

Particella 334

Sub 17

A questo si aggiungono:

Quota proporzionale parti comuni a norma art. 1117 C.C., beni comuni non censibili vano scale, corte comune.

Confini

L'unità abitativa confina con il cortile comune su tre lati, sul quarto lato con il vano scala comune e proprietà di terzi. La cantina con proprietà di terzi su tre lati e corridoio comune di accesso e corte comune.

L'autorimessa confina con proprietà di terzi su due lati e con la corte comune sugli altri due.

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

Senza collaboratore

Data del sopralluogo

30/04/2025

Criterio di misurazione

Sel – Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (abitazione)	mq 87,50	al 100%
Superficie secondarie		Indice mercantile %
Balconi	mq 2,25	30%
Cantina	mq 4,60	40%



Garage

mq 12,00

50%

Superficie commerciale

mq 96,01

Caratteristiche qualitative

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

La caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive che negative dei prezzi

Caratteristiche positive sono:

- La vicinanza delle scuole e di numerose attività commerciali.
- Le spese condominiali contenute
- Internamente l'immobile è suddiviso in modo razionale e funzionale

Caratteristiche negative sono:

- Lo stato manutentivo pessimo dell'appartamento
- La poca attrattiva del quartiere

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano

Piano primo (alloggio)

Piano seminterrato (cantina e garage)

- Ascensore

Assente

- N. Servizi

è presente 1 servizio igienico con 1 WC, 1 lavabo, 1 bidet, 1 vasca,
vetustà più di 50 anni



Impianti in dotazione

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - Riscaldamento | presente, non provato |
| | Autonomo con caldaia in cucina |
| | Alimentazione a gas |
| | Elementi radianti: radiatori in ghisa |
| - Condizionamento | assente |
| - Solare termico | assente |
| - Elettrico | presente, non provato |
| - Idraulico | presente, non provato |
| - Antifurto | assente |
| - Domotica | assente |
| - Antenna parabolica | presente |
| - Manutenzione fabbricato | sufficiente |
| - Manutenzione unità immobiliare | scarsa |
| - Classe energetica | non desumibile |
| - Esposizione prevalente dell'immobile | minima |
| - Luminosità dell'immobile | minima |
| - Panoramicità dell'immobile | minimo |
| - Funzionalità dell'immobile | massimo |
| - Finiture dell'immobile | sufficienti |



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione 1956-1957



Titoli autorizzativi esaminati e documentazione visionata

richiesta nulla osta a costruire del 12 maggio 1956 protocollo 1812 del 14 giugno 1956 con elaborati planimetrici

parere favorevole con condizioni dell'ufficio Igiene e sanità del 27 Giugno 1956

parere favorevole Vigili del fuoco del 10 luglio 1956

approvazione varianti il 5 settembre 1956 con municipale 16561/3369/5235 con elaborati planimetrici.

nulla osta Vigili del Fuoco alla variante con prescrizioni del 10 Agosto 1957

licenza d'uso strutture in conglomerato cementizio del 15 luglio 1957 da parte della prefettura di Brescia

Autorizzazione all'abitabilità o certificazione di abitabilità del 20 agosto 1957 protocollo generale 16561 e protocollo div 3369 rilasciato dal comune di Brescia

Fonte documentazione visionata

Comune di Brescia (BS)

Data verifica Urbanistica

28/04/2024

Situazione Urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Convenzione Urbanistica no

Cessione diritti edificatori no

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici no

Vincoli ambientali no

Vincoli paesaggistici no





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Ind. I. André Petitpierre iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al N B 14 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Seniga ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



La non regolarità edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per le due seguenti motivazioni:

- 1) Come da varianti esecutive al progetto per la costruzione e negli elaborati grafici, approvate in data 5 settembre 1956 con Municipale 16561/3369/5235, è chiaramente indicato che l'altezza dei locali dell'appartamento posto al piano rialzato doveva essere non inferiore ai 3,25 metri condizione per altro anche prevista in sede di approvazione del primo progetto in data 10 Luglio 1956 da parte della sezione urbanistica del Comune di Brescia.

Lo scrivente CTU in sede di sopralluogo all'appartamento oggetto della presente perizia rilevava che l'altezza dei locali è di metri 3,08, pertanto inferiore a quanto autorizzato dal Comune di Brescia.

- 2) In sede di sopralluogo lo scrivente CTU ha rilevato che in cucina è stata chiusa tramite muratura la porta che collega detta stanza con quella adiacente, ma presso il Comune di Brescia non è depositata alcuna autorizzazione al riguardo né è citata nell'atto di acquisto. Negli elaborati grafici relativi alle varianti esecutive approvate dal Comune di Brescia in data 5 settembre 1956 di cui sopra è chiaramente indicata la presenza della porta ed essa è sicuramente stata realizzata, tanto è vero che i lavori di chiusura successiva sono ancora ben evidenti ed inconfutabili

Pertanto stante la situazione sopra esposta lo scrivente non è in grado di attestare la regolarità edilizio-urbanistica, al fine di sanare entrambe le difformità si potrebbe procedere con una SCIA in sanatoria il cui costo indicativamente sarebbe di circa 4.000 euro più iva e cassa della parcella del professionista incaricato.

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.





4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al:

Foglio 150 Sezione NCT Particella 334

UNITA' PRINCIPALE:

Sub 2 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 5,5 vani - Rendita € 724,33

AUTORIMESSA COPERTA:

Sub 17 - Categoria C/6 - Classe 5 – consistenza 12 mq - Rendita € 46,48

Agli effetti catastali per entrambe i sub si precisa la seguente storia catastale:

UNITA' PRINCIPALE

In base a nota di variazione catastale del 27/07/2007 pratica BS 0073816 in atti da pari data per Variazione per modifica indetificativo allineamento mappe (n 33343.2/2007) si è passati dall'immobile predecessore Sez. Urb. SAL Foglio 9 Particella 4420 Subalterno 2 all'immobile attuale Sez. Urb. NCT Foglio 150 Particella 334 Subalterno 2 medesimo comune censuario di Brescia (BS) B157.

AUTORIMESSA COPERTA:

In base a nota di variazione catastale del 27/07/2007 pratica BS 0073816 in atti da pari data per Variazione per modifica indetificativo allineamento mappe (n 33358.17/2007) si è passati dall'immobile predecessore Sez. Urb. SAL Foglio 9 Particella 4420 Subalterno 17 all'immobile attuale Sez. Urb. NCT Foglio 150 Particella 334 Subalterno 17 medesimo comune censuario di Brescia (BS) B157.

Documentazione visionata Da siti web: Agenzia Entrate- Uff. Prov. Di Brescia

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda Catastale

Data verifica catastale

19/03/2025

Rapporto di valutazione – Esecuzione Immobiliare nr 66-2025

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Ind. I. André Petitpierre iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al N B 14 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito della Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia- Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile staggito per le seguenti motivazioni:

Non sono state reperite in quanto non presenti le planimetrie catastali dell'unità staggita né dell'appartamento né dell'autorimessa pertanto non si è potuto fare alcun raffronto con il catasto sulla conformità.

Nel caso di accertata irregolarità specificare i costi per le pratiche catastali:

- per la redazione delle planimetrie catastali con sopralluogo (che si prevedono in numero di 3 in quanto la cantina andrebbe scorporata dalla scheda dell'unità principale) e aggiornamento pratica catastale € 900,00 oltre a cassa ed iva, più oneri per € 210,00 di deposito schede.

Si segnala inoltre che non è presente l'elaborato planimetrico di subalternazione del condominio, e l'elenco dei subalterni assegnati. Sarà compito dell'amministratore condominiale provvedere alla sua realizzazione e deposito.

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità

A) Immobili principali, ovvero:

- Foglio 150 Sezione NCT Particella 334 Sub 2 (abitazione principale e cantina)
- Foglio 150 Sezione NCT Particella 334 Sub 17 (autorimessa coperta)

Titolo di provenienza

Rogito notarile (2004)

- Tipo di atto Atto tra vivi compravendita



- Notaio Fabio Diaferia
- Data atto 8 Marzo 2004
- Repertorio 12.312
- Raccolta 1.923
- Estremi registrazione Registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano (MI) DP II il 09/03/2004 al N. 2786 Serie 1T
- Estremi trascrizione Trascritto a Brescia il 10/03/2004 al N. 12287 R.G. e al N 7631 R.P.

Quota di Proprietà Piena Proprietà per ½ di **Omissis** e per ½ di **Omissis**

Usufrutto No

Nuda Proprietà No

B) Quota proporzionale di immobili:

Beni comuni, ma non censibili:

Nel rogito notarile di acquisto i beni non sono stati identificati catastalmente, ma vi si faceva menzione genericamente come “diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio individuate dall'art.1117 del Codice Civile, in proporzione alle quote di spettanza.

Richiesto all'amministratore condominiale pro tempore di dettagliare le parti comuni egli rispondeva che “*Le parti comuni del Condominio Stadio sono (oltre al tetto, suolo, facciate) il vano scala, il corsello di accesso carraio e il relativo cortile interno, antistante alle autorimesse*”.

Dalla tabella millesimale inviata dall'amministratore condominiale si evince che i millesimi dell'appartamento con cantina sono 105, mentre quelli relativi all'autorimessa sono 8

Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

- Servitù no
- Vincoli no
- Oneri no



- Pesi no
- Gravami no



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero



Al momento dell'accesso in data 30/04/2025 il custode ha provveduto a chiudere l'immobile.



5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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 connessi con il suo carattere storico-artistico.

Si precisa che:

- Non vi sono contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- Non vi sono vincoli ambientali;
- Non vi sono vincoli monumentali;
- Non vi sono domande giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti;
- Non vi sono limitazioni d'uso rilevabili dagli atti di provenienza

Alla data del 23 Maggio 2025 come dichiarato dall'amministratore la situazione è la seguente:

- Gli esecutati al 30/09/2024 hanno un debito nei confronti del Condominio per spese condominiali arretrate totali pari a €. 11.866,04;
- Le spese condominiali annue preventive di competenza per il periodo 1/10/2024-30/09/2025 ammontano a circa 1.009,09;
- Non vi sono planimetrie catastali
- Non vi sono spese straordinarie deliberate.
- I millesimi di proprietà sono 105 per l'appartamento con cantina e 8 per l'autorimessa;

6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

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

Sino al 16 Maggio 2025 l'immobile staggito risulta libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità già indicate precedentemente:

- Iscrizione ipoteca volontaria in data 10 marzo 2004 ai numeri 12288/2451 a seguito contratto di mutuo a rogito notaio Fabio Diaferia in Milano il 8 Marzo 2004 Repertorio n. 12.313/1.924 con il quale la banca Unicredit Banca Spa ha concesso mutuo ai Signori Hassan Akramul (quota ½) e Rahat Mohammad Abdul Gafur (quota ½). Tale ipoteca colpisce, a garanzia capitale di euro 175.000,00 e per totali euro 350.000,00, la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto, ed è a garanzia del capitale finanziato. Detta ipoteca risulta iscritta originariamente sui mappali originari sezione urbana SAL Foglio 9 particella 4420 sub 2 (abitazione) e sub 17 (garage), da cui derivano a seguito di variazione modifica identificativo allineamento mappe pratica n BS0073816 del 27/02/2007 gli attuali mappali sezione urbana NCT foglio 150 particella 334 subalterno 2 (abitazione) e sub 17 (garage).
- Iscrizione in data 27 Febbraio 2024 ai numeri 8146/1199 con cui è stata rinnovata l'iscrizione di cui sopra. A seguito di un'operazione di cartolarizzazione Prisma SPV Srl società a responsabilità limitata con socio unico partita iva 05028250263 è diventata titolare con efficacia a decorrere dal giorno 11 ottobre 2019 di un portafoglio di crediti pecuniari ad essa società trasferiti da Unicredit Spa.
- Trascrizione in data 20 Febbraio 2025 ai numeri 7279/5011. Pignoramento immobiliare gravante le unità immobiliari Foglio 150 Particella 334 Sub 17 e Sub 2 di cui all'atto giudiziario dell'8 Febbraio 2025 Repertorio n. 622/2025 della Corte d'Appello Ufficiali Giudiziari di Brescia, a favore del Condominio Stadio contro i Signori Hassan Akramul (quota ½) e Rahat Mohammad Abdul Gafur (quota ½) per la piena proprietà per la complessiva somma di € 11.245,73 oltre le spese ed interessi maturati e maturandi sino al saldo. Tale pignoramento colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (foglio 150 particella 34 sub 17 e sub 2).

Al Momento dell'Accesso in data 30 Aprile 2025 l'immobile risultava libero.

7 Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dallo 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 di 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 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 ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata verifica 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 la valutazione 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 di valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una 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 la valutazione 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 di valore di mercato”.

Assunzioni limitative

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggitto rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati

CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggitto è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe, ed ad annunci immobiliari reperiti su siti specializzati quale www.immobiliare.it.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di una accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche le “quotazioni immobiliari OMI (2/2024)” raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.

LOTTO 1

Valutazione di unità immobiliare con cantina e autorimessa in struttura residenziale, Via del

Tagliamento 26, Comune di Brescia (BS)

Quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima

Si fa presente che il valore della quota proporzionale parti comuni (beni non censibili) a norma art. 1117 C.C. non verrà calcolato in quanto già valutato nei subalterni qui sotto esaminati e rappresentati

APPARTAMENTO identificato sezione urbana NCT al Foglio 150 Part. 334 sub. 2

	Sup. Lorda da rilievo mq	Indice mercantile	Sup. Commerciale mq
Abitazione	87,50 mq	100%	87,50 mq
Balconi	2,25 mq	30%	0,67 mq
Cantina	4,60 mq	40%	1,84 mq
Totale mq commerciali presunti			90,01 mq

AUTORIMESSA identificata sezione urbana NCT al Foglio 150 Part. 334 sub.17

	Sup. Lorda da rilievo mq	Indice mercantile	Sup. Commerciale mq
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	12,00 mq	50%	6,00 mq
Totale mq commerciali presunti			6,00 mq

Valore economico immobile esecutato

		Mq commerciali	€/mq	Totale €
Sub 2	Valore immobile oggetto di stima	90,01	930,00 €	83.709,30 €
Sub 10	Valore immobile oggetto di stima	6,00	930,00 €	5.580,00 €

Totale immobile oggetto di stima Lotto 1 (Foglio 150 Part. 334 sub. 2 e 17) = € 89.289,30
 (ottantanovemiladuecentootantanove/30)

Detrazione costi per la SCIA in sanatoria 4.268,80

Detrazione costi per la pratica catastale 1.351,92

Valore Netto dell'immobile € 83.668,58



Come già anticipato l'unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

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

Le principali differenze che sussistono tra i due valori, sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e pubblicità degli immobili;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento immobiliare;
- Normale-lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di alienazione del bene;
- Normale-lungo periodo che intercorre tra la data di aggiudicazione e il decreto di trasferimento;
- Normale-lungo periodo che intercorre tra la data del decreto di trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati a procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**



Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

€ 83.668,58 – 10% = € 75.301,72

Arrotondato in € 75.300,00 (euro settantacinquemilatrecento/00)

8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al foglio 150 sezione NCT particella 335

Unità principale

Sub 2 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 724,33

Autorimessa coperta

Sub 17 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 12 mq Rendita Euro 46,48

E quote proporzionali di immobili

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 83.668,58** diconsi Euro ottantatremilaseicentosessantotto/58

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 75.300,00** diconsi euro settantacinquemilatrecento/00

Nei valori di stima si è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere una importante incidenza di costi.



9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Ind. Iunior André Petitpierre iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al numero B14, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli standard internazionali di valutazione (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
- È in possesso dei requisiti formativi 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: Borgosatollo, 23 Maggio 2025





10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- 1 Visure catastali
- 2 Atto d'acquisto Notaio Fabio Diaferia
- 3 Ispezioni ipotecarie
- 4 Estratto mappa catastale
- 5 Listino dei valori Immobili e quotazioni immobiliari OMI (N° 2/2024)
- 6 Corrispondenza Amministrazione Condominiale
- 7 Documentazione comune di Brescia (BS), titoli autorizzativi
- 8 Elaborati fotografici degli esterni ed interni



La presente perizia è composta da 34 pagine di relazione e 36 pagine di allegati



Timbro e firma

