

TRIBUNALE DI BRESCIA

IV SEZIONE CIVILE, PROCEDURE CONCORDSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG N. 74/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2025), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed all'art. 568 cpc (valore vendita coattiva).

Giudice Delegato : Dott. **Gianluigi Canali**

Curatore procedura : Dott. **Pietro Barezzani**
Via Vittorio Emanuele II n. 1, 25122 Brescia, Italy.
Office: +39 030.3771690 - E-mail: pietro.barezzani@zlp Partners.it

Trattasi di appartamento bilocale in edificio condominiale, ubicato in Brescia, via Vittorio Veneto n.2



Data dell'incarico: 02/05/2025

Data della valutazione: 09/09/2025

Esperto incaricato
Dott. **Matteo Negri**
viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)
+ 39. 030.7402172 (5) geom.matteonegri@gmail.com

Qualifiche:

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024 Liv. Avanzato: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3
Valutatore immobiliare qualificato RICS RV n. 6969074/2024



RICS®
Registered
valuer



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione _ EVS 2012, cap. 5 art.4.3.1.

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica.

Trattasi di appartamento al piano rialzato, inserito all'interno di un complesso residenziale denominato Condominio "Marte", composto da ingresso, bagno (privo di areazione naturale), pranzo/soggiorno con angolo cottura a vista, veranda, camera matrimoniale e balcone. Competono le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civile. Il bene in esame risulta privo di autorimessa esclusiva.

Localizzazione.

Immobile in Brescia, ubicato in via Vittorio Veneto, al civico n. 02.

Identificativi catastali della proprietà.

Da relazione notarile ventennale a firma dello Studio Notarile ABM del 27/05/2025

Immobili di cui al Catasto Fabbricati

Foglio 90 Sez. NCT – mappale 28:

sub. 16, Via Vittorio Veneto n. 02, piano rialzato, Zona Censuaria 2, **cat. A/3**, cl. 4, vani 3, Sup. Catastale m² 48, R.C. Euro 294,38

Si ritengono comprese le relative quote di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte.

Quota e diritto di proprietà: [1/1].

Riassunto dei valori stimati.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 70.000/00

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta _ art. 568 cpc) : € 55.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~€/m² 1.198

Rispondenza.

Catastale

☒ Si ☐ No se No, vedi pagina

Edilizia

☒ Si ☐ No se No, vedi pagina

Si esprime la rispondenza catastale ed edilizia, al netto di piccole modifiche di fatto ininfluenti, di modesta entità, per la rappresentazione grafica di dettagli al distributivo interno (vedasi es. smussi, spallette interne, etc.)

Stato di possesso.

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina --

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 19

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 21

Assunzioni limitative:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 25

Condizioni limitative:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 25

Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	4
-	Analisi del segmento di mercato.	4
-	Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione.	6
B.	SITUAZIONE CATASTALE	14
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA	15
D.	STATO DI POSSESSO	17
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	18
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	19
-	Opponibili all'acquirente	19
-	Non opponibili all'acquirente	21
G.	VALORE DEL BENE	22
H.	OSSERVAZIONI FINALI	24
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	26
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	27
K.	ELENCO ALLEGATI	28

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato.¹

Localizzazione²: asset immobiliare in Brescia, via Vittorio Veneto 2

INQUADRAMENTO E CONTESTO URBANO – Zona centrale del paese.



Localizzazione del subject

Location map – <https://earth.google.com/web/search/brescia+via+veneto+2>



Per dettagli vedasi report fotografico allegato.

Destinazione urbanistica del compendio immobiliare in esame:

- | | | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|
| ☒ Residenziale | ☐ Direzionale | ☐ Commerciale | ☐ Turistico – ricettivo | ☐ Industriale |
| ☐ Artigianale | ☐ Terziario | ☐ Sportiva | ☐ Agricolo | |

¹Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

²Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

Tipologia immobiliare³:

Fabbricato ☐ Nuovo⁴ ☐ Ristrutturato⁵ ☐ Recente⁶ ☒ Usato⁷ ☐ Rustico⁸

Tipologia edilizia dei fabbricati⁹:

☐ Fabbricato singolo ☐ Fabbricato in linea ☐ Fabbricato a schiera ☐ Fabbricato rurale
☐ Fabbricato tipico ☒ Fabbricato multipiano ☐ Fabbricato storico a corte

Dimensione _ rispetto alla superficie principale:

☒ Piccola (unità immobiliari con SEL < 80 m²)
☐ Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 80 m² e 130 m²)
☐ Grande (unità immobiliari con SEL > 130 m²)

Caratteri della domanda e dell'offerta:

Lato acquirente ☒ Privato ☐ Società ☐ Ente / cooperativa
Lato venditore Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato¹⁰:

☐ Concorrenza monopolistica¹¹ ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹² ☐ Oligopolio¹³
☐ Monopolio¹⁴ ☐ Monopolio bilaterale¹⁵
☒ Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹⁶:

☒ Assente ☐ Down ☐ Up

Fase del mercato immobiliare¹⁷:

☐ Espansione¹⁸ ☒ Contrazione¹⁹ ☐ Recessione²⁰ ☐ Recupero²¹

³Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁴ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁵ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁶ Recente: immobile realizzato da non più di 15 anni, già utilizzato ma in discreto stato di manutenzione.

⁷ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 15 anni e normalmente utilizzati.

⁸ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

⁹Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

¹⁰Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹¹ Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

¹² Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

¹³ Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

¹⁴ Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

¹⁵ Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

¹⁶ Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

¹⁷ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

¹⁸ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

¹⁹ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²⁰ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

²¹ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

- Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione.**Premesse.**

Il complesso edilizio in cui si colloca il bene oggetto di stima (subject) sorge in un contesto urbano promiscuo, a prevalente destinazione residenziale, in parte direzionale e commerciale di vicinato.

Il quartiere, situato in posizione centrale rispetto al tessuto urbano cittadino, si caratterizza per una discreta disponibilità di parcheggi e per la presenza, nelle immediate vicinanze, di parchi e aree verdi attrezzate, nonché di istituti scolastici e sedi di enti pubblici e privati.

La zona è facilmente accessibile grazie alla vicinanza con la Tangenziale Ovest, mentre la fermata metropolitana "San Faustino" si trova a circa 700 metri.

L'edificio è stato costruito verso metà anni '50 ed è presumibilmente costituito da struttura portante in cemento armato per fondazioni, plinti, pilastri, travi, cordoli, scale e da orizzontamenti in latero cemento con da murature in laterizio.

Il fabbricato è stato recentemente oggetto di intervento di riqualificazione energetica, per quanto concerne l'involucro riscaldato esterno.

Descrizione del subject.

Trattasi di un appartamento bilocale (H 2.70) situato al piano rialzato, all'interno del complesso residenziale denominato Condominio "Marte".

L'unità immobiliare è composta da ingresso, bagno (privo di aerazione naturale), soggiorno/pranzo con angolo cottura a vista, veranda, camera matrimoniale e balcone.

Competono all'immobile le quote delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Il bene risulta privo di autorimessa ad uso esclusivo.

Principali finiture:

- pareti perimetrali verso l'esterno coibentate con isolamento a cappotto,
- pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati,
- impianto elettrico sottotraccia,
- pavimenti in parquet - ceramica,
- sanitari per wc - lavabo in ceramica di tipo economico,
- rivestimenti bagno in ceramica tipo a mosaico,
- porte interne in legno,
- infissi perimetrali in alluminio - pvc, con vetrocamera ed avvolgibili in pvc,
- impianto riscaldamento con elementi radianti in alluminio,
- impianto di climatizzazione.

Considerazioni generali:

L'unità immobiliare presenta finiture di ordinaria qualità e sufficiente livello, globale, di manutenzione.

Il futuro utilizzo sarà presumibilmente subordinato a manutenzione ordinaria.

Accesso al lotto.²²

L'ingresso al fabbricato è garantito unicamente dal civico n. 2 di via Vittorio Veneto, tramite varco carrabile e pedonale.

L'unità immobiliare è raggiungibile attraversando la corte comune e utilizzando l'unico vano scala condominiale.

Confini²³ del bene oggetto di stima nel suo stato di fatto, inteso come unico lotto.

Rispetto al piano terra

Foglio 90 Sez. NCT mappale 28

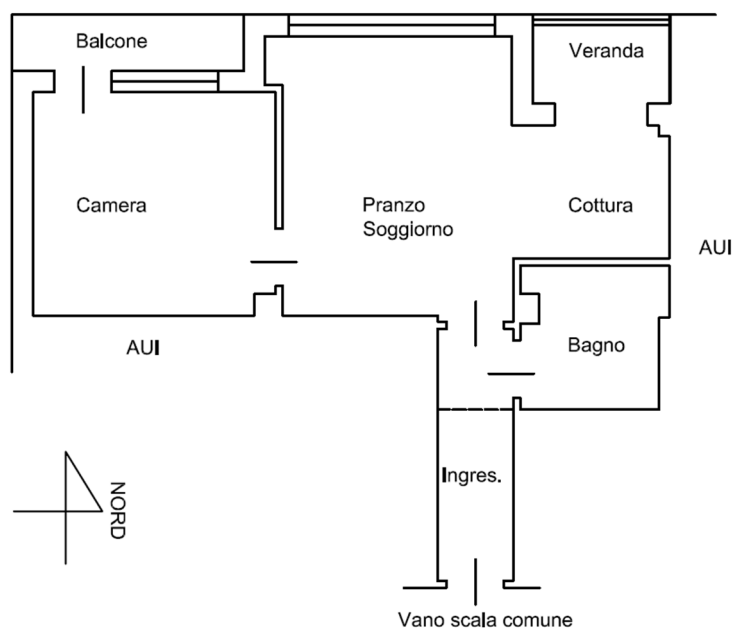
- ☒ Nord: altra unità immobiliare e vano scala comune,
- ☒ Sud: spazio pubblica ed altra unità immobiliare,

²²Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

²³Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.

- ☒ Est: vano scala comune ed altra unità immobiliare,
☒ Ovest: spazio pubblico.

Planimetria²⁴ _ elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina.
 PIANO TERRA



Sintesi elaborato fotografico stato di fatto²⁵

Elaborato fotografico effettuato alla data del sopralluogo _ 19/06/2025.

Esterni del condominio ove si colloca il bene oggetto di stima



²⁴Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

²⁵Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilievo fotografico".



Vano scala condominiale



Interni appartamento oggetto di stima
Soggiorno



Soggiorno – cottura



Camera



Bagno



Particolari impianti e finiture interne dell'appartamento oggetto di stima

Infissi



Elementi radianti



Condizionatore



Impianto elettrico



Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti²⁶: in fase di sopralluogo non si rilevano gravi condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza.

Rilievo delle consistenze:

- ☒ Interno con rilevazioni cosiddette "a campione"
- ☐ Esterno
- ☒ Diretto in loco
- ☒ Desunto graficamente (indicare la fonte): planimetria catastale

Criterio di misurazione:

- ☒ Superficie Esterna Lorda (SEL)²⁷.
- ☐ Superficie Interna Lorda (SIL)²⁸.
- ☐ Superficie Interna Netta (SIN)²⁹.

Data sopralluoghi/ispezioni ³⁰(gg/mm/aa): 12/06/2025 (esterno) e del 19/06/2025 (esterno – interno).
Presenti durante le operazioni di rilievo: il perito estimatore ed il Curatore.

²⁶Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

²⁷Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

²⁸Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

²⁹Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³⁰Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva

ABITAZIONE		SEL [m ²]	i.m.	Com. [m ²]
Superficie principale ³¹	Abitazione P rialzato	45,00	1.00	45,00
Superfici secondarie ³²	Balcone (ridotta profondità)	2,50	0.35	0,88

				Σ 45,88

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle sagome e profili plano-altimetrici dell'edificio, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

Nota

Specificare se alla data della stima, in base alle NTA del PDR del PGT vigente, risultano capacità edificatorie residue SIGNIFICATIVE e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento e/o soprizzo, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.

☒ No

☐ Sì, se si procedere alla quantificazione del valore del diritto edificatorio: /

Parti condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi³³ _ immobile assoggettato a regolamento condominiale. Quest'ultimo non risulta disponibile; per info contattare il Condominio Marte _ CF 9885100174, nella persona del Suo Amministratore *pro tempore* Sig. L. Tosoni.

Dalle informazioni assunte dai verbali di assemblea, competono al sig. Omissis 33,095 ‰ di proprietà sulle parti comuni.

Caratteristiche quantitative e qualitative³⁴

ABITAZIONE IN CONDOMINIO

☒ Livello di piano

☒ Ascensore

☒ Bagni e/o servizi igienici

☒ Impianti in dotazione

Rialzato

☐ Presente ☒ Assente

01 di cui età (stimata) circa 15 anni

Riscaldamento

☒ Presente ☐ Assente

Idrico - sanitario

☒ Presente ☐ Assente

Condizionamento

☒ Presente ☐ Assente

Elettrico

☒ Presente ☐ Assente

Fotovoltaico

☐ Presente ☒ Assente

Videocitofono

☐ Presente ☒ Assente

Allarme

☐ Presente ☒ Assente

Domotica

☐ Presente ☒ Assente

Geotermia

☐ Presente ☒ Assente

³¹Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

³²Superfici secondarie: le superfici secondarie si suddividono in superfici annesse e superfici collegate alla superficie principale. Le superfici annesse sono per esempio il balcone, terrazza, porticato, etc., mentre le superfici collegate sono relative alle soffitte, cantine, mansarde, etc. Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.

³³Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

³⁴Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.

☒ Manutenzione fabbricato ³⁵	☐ Minimo ³⁶	☒ Medio ³⁷	☐ Massimo ³⁸
☒ Esposizione prevalente dell'immobile ³⁹	☐ Minimo ⁴⁰	☒ Medio ⁴¹	☐ Massimo ⁴²
☒ Luminosità dell'immobile ⁴³	☐ Minimo ⁴⁴	☒ Medio ⁴⁵	☐ Massimo ⁴⁶
☒ Panoramicità dell'immobile ⁴⁷	☐ Minimo ⁴⁸	☒ Medio ⁴⁹	☐ Massimo ⁵⁰
☒ Funzionalità dell'immobile ⁵¹	☐ Minimo ⁵²	☒ Medio ⁵³	☐ Massimo ⁵⁴
☒ Finiture dell'immobile ⁵⁵	☐ Minimo ⁵⁶	☒ Medio ⁵⁷	☐ Massimo ⁵⁸
☐ Inquinamento (giudizio visivo) ⁵⁹			
Acustico	☐ Presente	☒ Assente	
Elettromagnetico	☐ Presente	☒ Assente	

Classe energetica attraverso l'APE _ Attestato di prestazione energetica⁶⁰

☐ Attestato non presente nella banca dati del CENED

☒ Attestato presente nella banca dati del CENED, da cui si ricavano le seguenti informazioni:

Classe Energetica A2

Fabbisogno energetico 87,77 Kwh/m²a

Validità fino al 14/ 06 / 2032

³⁵Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁶Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

³⁷Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

³⁸Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

³⁹Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁰Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

⁴¹Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

⁴²Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁴³Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁴Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁴⁵Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁴⁶Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁴⁷Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁸Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁴⁹Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁵⁰Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁵¹Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵²Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁵³Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁵⁴Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁵⁵Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁶Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵⁷Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵⁸Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁵⁹Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

⁶⁰Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.

B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali⁶¹

Appartamento di cui al **Foglio 90**, Sez. NCT, **mappale 28 e sub. 16**, sito in Via Vittorio Veneto n. 02, piano rialzato, Zona Censuaria 2, **cat. A/3**, cl. 4, vani 3, Sup. Catastale m² 48, R.C. Euro 294,38;

Si intendono comprese le relative quote di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte.

Precisazioni catastali.

“Trattasi di unità così identificata in forza:

-della denuncia di variazione per variazione identificativo n.ro 63244.1/2024 registrata in data 29 febbraio 2024, che sopprimeva l'unità di cui al foglio 29, sezione SBA, col mappale 2638 sub 16 originando l'unità sopra descritta,

- della denuncia di variazione per divisione n.ro 95894.1/2011 registrata in data 14 giugno 2011, che sopprimeva l'unità di cui al mappale 2638 sub. 2, originando, tra l'altro, il mappale 2638 sub. 16)”.

Per eventuali chiarimenti e delucidazioni in merito, si rimanda alla relazione dello Studio Notarile ABM (Cfr. All. 02).

Indicare la documentazione visionata, fonte Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

- ☒ Estratto di mappa
- ☒ Visura storica catasto fabbricati
- ☒ Scheda catastale.

Data verifica catastale (gg/mm/aa): 29/05/2025.

Giudizio di regolarità catastale⁶² (di massima):

- ☒ Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi _ non si rilevano gravi e significative difformità che possono pregiudicare importanti variazioni di rendita.
- ☐ Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi per significative difformità che potrebbero anche pregiudicare variazioni della rendita.

Nel caso di fabbricati rurali⁶³ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente.

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015) _ non attinente.

Si esprime la rispondenza catastale al netto di piccole modifiche di fatto ininfluenti, di modesta entità, dovute all'errata rappresentazione grafica di dettagli al distributivo interno (vedasi smussi, spallette interne, etc.).

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione estratta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e dalla documentazione allegata ai provvedimenti autorizzativi; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

⁶¹ Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

⁶² Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastrato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di fallimento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

⁶³ Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- ☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967⁶⁴
☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

Provvedimenti autorizzativi esaminati

- ☒ **Pratica** Prot. Gen. n. 273/52– Prot. Uff. Tecnico n. 6548/51 per realizzazione fabbricato uso abitazione
☒ **DIA** prot. 050361 del 27/07/2010 per realizzazione opere interne
☒ **SCIA** prot. 012167 del 16/02/2012 per realizzazione opere interne
 Relativamente all'intero condominio

Sanatorie riscontrate accesso atti

☒ No

☐ Se sì, specificare: /

Certificato abitabilità

☒ Presente

☐ Assente

☐ Non riscontrata

- ☒ **Agibilità** del 29/09/1953 di cui al Prot. Gen. n. 273/52– Prot. Uff. Tecnico n. 6548/51 per realizzazione fabbricato uso abitazione
☒ **Fine lavori e richiesta agibilità** P.G. n. 20244/2012

Relativo al condominio MARTE

- ☒ **CILA** superbonus_ P.G. N. (PROTOCOLLO 236381) – PRATICA N. PE/CI36/2021 del 21/09/2021
☒ **Fine lavori** relativa alla pratica PE/CI423/2022 _ protocollo n. 44470 del 05/02/2025

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 15/07/2025

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Brescia

Destinazione d'uso dell'immobile⁶⁵

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene ☒ È ☐ NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Nel caso di fabbricati rurali⁶⁶ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁶⁷ (di massima):

- ☒ Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi _ non si rilevano gravi e significative difformità al distributivo.
☐ Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁶⁸ per le seguenti irregolarità: /

⁶⁴Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

⁶⁵Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

⁶⁶Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

⁶⁷Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la rispondenza di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

⁶⁸Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

Eventuali costi per regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)⁶⁹

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015).

Si esprime la rispondenza edilizia al netto di piccole modifiche di modesta entità, dovute all'errata rappresentazione grafica di dettagli al distributivo interno (vedasi smussi, spallette interne, etc.).

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rilasciati dal Comune rispetto allo stato dei luoghi e non comprende 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 edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico di Brescia; 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.

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità.

⁶⁹Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

D. STATO DI POSSESSO

Indicare se, alla data della valutazione, i beni immobili oggetto della procedura concorsuale risultano:

- ☐ Liberi
- ☒ Utilizzati dal debitore e nucleo familiare.
- ☐ Occupati da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
- ☐ Occupati da soggetti terzi in assenza di titolo⁷⁰.
- ☐ Occupati da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁷¹.

*Per eventuali riscontri contattare direttamente il curatore che ha presumibilmente accesso al cassetto fiscale della società.

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue: NON ATTINENTE

- ☐ A che titolo⁷² è occupato il bene:
- ☐ Tipo di contratto:
- ☐ Estremi registrazione:
- ☐ Oggetto del contratto:
- ☐ €/anno:
- ☐ Congruità del canone di locazione⁷³:
- ☐ Rata:
- ☐ Durata in anni:
- ☐ Scadenza contratto:
- ☐ Cauzione a garanzia:
- ☐ Versamenti di registrazione corrisposti:

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa: NON ATTINENTE

- ☐ Antecedente (*ex ante*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale.
- ☐ Successiva (*ex post*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale.

Altri casi particolari.

- ☒ No
- ☐ Se sì, specificare:

Data verifica c/o Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa): 20/06/2025

Protocollo indagini _ Direzione Provinciale di Brescia, Reg. Ufficiale 189339 del 2025.

Esito delle indagini _ Direzione Provinciale di Brescia, Reg. Ufficiale 203623 del 30/06/2025.

⁷⁰Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relaziona immediatamente il Curatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

⁷¹Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al Curatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

⁷²Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

⁷³Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁷⁴ nel ventennio.

Dalle informazioni desunte dalla relazione legale notarile si apprende quanto segue:

“La suddetta unità immobiliare è pervenuta al Sig. Omissis in forza dell’atto di compravendita in data 15 giugno 2022, repertorio n.ro 11752/7435, Notaio Roberto Forino, debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 22 giugno 2022 ai n.ri 288812/19368.

A) Anteriormente al ventennio l’immobile in oggetto era di proprietà della signora Omissis, nata il Omissis, in forza dell’atto di compravendita autenticato in data 30 settembre 1998, repertorio n.ro 185532, Notaio Alberto ROTONDO ed in data 7 ottobre 1998, repertorio n.ro 185832/6307, Notaio Alberto ROTONDO, registrato a Lonato (BS) il 20 ottobre 1998 al n.ro 908 serie 2V, trascritto a Brescia in data 21 ottobre 1998 ai n.ri 34332/22483;

B) in data 24 maggio 2008 decedeva a Gussago (BS) la signora Omissis, senza lasciare disposizioni testamentarie (denuncia di successione registrata a Brescia 1 il 18 settembre 2008 al n.ro 11 vol. 200, trascritta a Brescia in data 13 gennaio 2009 ai n.ri 1560/1143) e la sua eredità si devolveva per legge a favore dei figli Omissis, in parti uguali tra loro;

C) con atto di compravendita in data 23 dicembre 2009, repertorio n.ro 65552/4351, Notaio Gian Antonio TITA, registrato a Brescia 1 il 14 gennaio 2010 al n.ro 336 serie IT, trascritto a Brescia il 14 gennaio 2010 ai n.ri 1307/780, i signori Omissis vendevano alla signora Omissis, nata a Omissis il Omissis;

D) con atto di compravendita in data 27 marzo 2013, repertorio n. ro 178124/23486, Notaio Virgilio RIZZI, debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 22 aprile 2013 ai n.ri 14296/10134, la signora Omissis la vendeva alla società "OMISSIS S.R.L." con sede a Milano;

E) con il sopra citato atto di compravendita in data 15 giugno 2022, repertorio n.ro 11752/7435, Notaio Roberto FORINO, debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 22 giugno 2022 ai n.ri 28812/19368, la società "OMISSIS SRL" vendeva al signor Omissis -in esecuzione del preliminare di compravendita in data 23 dicembre 2021, repertorio n.ro 11062/6920, Notaio Roberto Forino, debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 27 di-cembre 2021 ai n.ri 62264/41700.

OSSERVAZIONI:

-non risulta trascritta accettazione espressa né tacita di eredità in morte della Sig. Omissis.

Per eventuali chiarimenti e delucidazioni in merito, si rimanda alla relazione dello Studio Notarile ABM (Cfr. All. 02).

⁷⁴Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.

Su disposizione del curatore si precisa che le ricerche ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate ad altro soggetto specializzato. Il professionista si ritiene pertanto manlevato da tale attività.

- Opponibili all'acquirente⁷⁵

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- ☐ Non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,
☒ Si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Trattasi di informazioni desunte dalla relazione dello Studio Notarile ABM del 27/05/2025

Diritti reali⁷⁶

La procedura fallimentare colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

☒ No

- ☐ Se sì, specificare se:
- | | |
|--|---|
| ☐ Usufrutto | ☐ Nuda proprietà |
| ☐ Quota | ☐ Superficie |
| ☐ Enfiteusi | ☐ Uso |
| ☐ Assegnazione di socio di cooperativa edilizia | |
| ☐ Fondo patrimoniale | |
| ☐ Unità immobiliare spettante al coniuge superstite | |

Altre forme di diritti e pesi

☒ No

- ☐ Se sì, specificare se
- | | |
|--|-------------------------------------|
| ☐ diritti a favore di terzi | |
| ☐ Diritti demaniali | |
| ☐ Diritti di superficie | |
| ☐ Prelazione agraria | ☐ Censo |
| | ☐ Livello |
| | ☐ Uso civico |

Indicare se vi è stata affrancazione

☐ No ☐ Se sì, cosa:

Servitù trascritte identificabili nella relazione notarile ventennale.

☒ No

☐ Sì

Nota di carattere generale.

Poiché il lotto in esame ricomprende porzioni di edifici adiacenti ad altre proprietà, nelle aree scoperte e nelle murature confinanti, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari, che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

⁷⁵Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione del fallimento ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

⁷⁶Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3, ecc.) ed i beni oggetto della procedura fallimentare.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

☒ No☐ Se sì, specificare se☐ Storico☐ Architettonici☐ Paesaggistici☐ Archeologici☐ Urbanistici☐ Amministrativi☐ Incidenti sulla attitudine edificatoria☐ Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

Domande giudiziarie:

☒ No☐ Se sì, specificare

Sequestri penali ed amministrativi:

☒ No☐ Se sì, specificare

Convenzioni urbanistiche riportate nella relazione notarile

☒ No☐ Se sì, specificareAcquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁷⁷):☒ No☐ Se sì, specificare

Vincoli di natura condominiale

☐ No☒ Se sì, specificare quali: **spese arretrate (vedasi allegato 03).**

Dalle informazioni assunte dalla domanda di ammissione al passivo, il Condominio Marte è creditore nei confronti del sig. Omissis dell'importo complessivo di € 6.305,67 in linea capitale, per il mancato pagamento delle spese condominiali ordinarie e straordinarie.

Vincoli di natura occupazionale

☒ No, essendo all'atto del sopralluogo l'immobile libero e non occupato da soggetti terzi.☐ Se sì, specificare quali:

⁷⁷ Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'in-
giunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono
acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente
costruita.

- Non opponibili all'acquirente⁷⁸

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

☐ Non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

☒ Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Nota

Trattasi di informazioni desunte dalla relazione dello Studio Notarile ABM del 27/05/2025

☒ Iscrizioni sugli immobili

* **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**, trascritta a Brescia in data 8 maggio 2025 ai n. ri 20387/13850, a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDZIALE DI LAVORAZIONI OMISSIS", contro il signor Omissis suddetto, derivante dalla sentenza emessa dal Tribunale di Brescia in data 10 aprile 2025 n.ro 141, gravante il diritto di proprietà sull'unità immobiliare, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia al foglio 90, sezione NCT, con il mappale 28 sub. 16

⁷⁸Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

G. VALORE DEL BENE

Trattandosi di una procedura giudiziaria-concorsuale, il valore sarà determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo presente che parte delle condizioni previste nella esplicitazione del “valore di mercato”, NON potranno essere correttamente soddisfatte.

Il presente rapporto di valutazione è infatti finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita coattiva, inteso come valore che costituirà quello che comunemente viene definito “prezzo base d’asta”.

Nel rapporto di valutazione si devono esaminare le sostanziali differenze che sussistono tra una vendita in libero mercato rispetto ad un’alienazione espropriativa, il tutto come di seguito riportato.

1) Il venditore è sostituito dallo Stato, per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso venditore sia consenziente ed agisca alle normali condizioni di mercato; l’autorità giudiziaria infatti, può decidere il valore dell’immobile agli effetti dell’espropriazione “... sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto...”

2) La valutazione dell’immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data antecedente rispetto a quella del bando di vendita, dell’asta e dello stesso trasferimento.

3) Si potrebbe manifestare una certa “incertezza temporale” sul possesso dell’immobile da parte del debitore conduttore.

4) La pubblicità (marketing) degli immobili sottoposti a vendita coattiva non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato.

5) Il debitore, conduttore dell’immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi, spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell’immobile, anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali.

6) Difficoltà di accesso al credito per eventuali finanziamenti (mutui/leasing/etc.), dovuta essenzialmente allo stretto intervallo temporale che intercorre tra la data della prima visita ed i termini di presentazione delle offerte stabiliti nel bando di vendita.

7) Scarsa possibilità di visionare il bene con la dovuta attenzione da parte del potenziale e futuro acquirente. Nello specifico caso il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui probabilmente avverrà la vendita.

Determinazione analitica del valore di mercato⁷⁹

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁸⁰.

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

Metodo del confronto⁸¹

☒ Market Comparison Approach (MCA)⁸²

☐ MCA + Sistema di Stima⁸³

☐ Sistema di ripartizione⁸⁴

Metodo finanziario⁸⁵

⁷⁹Il più probabile valore di mercato : 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”.

⁸⁰Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁸¹Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell’immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

⁸²Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

⁸³Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

⁸⁴Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

⁸⁵Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

- ☐ Capitalizzazione diretta⁸⁶
☐ Capitalizzazione finanziaria⁸⁷
☐ Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁸

Metodo dei costi

- ☐ Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato⁸⁹

Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata

Poiché si dispone di un discreto numero di comparabili e sostanzialmente il campione dei dati osservati differenzia per consistenze superficiali (principali, secondarie annesse – collegate), data, livello di piano, classe energetica, si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA⁹⁰ è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. 90 NCT - Mappale 28 al subalterno n. 16, ivi comprese le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, si determina in Euro **70.000/00** (diconsi Euro **settantamila/00**).

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva⁹¹ (Prezzo a base d'asta di cui all'art. 568 c.p.c.).

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. 90 NCT - Mappale 28 al subalterno n. 16, ivi comprese le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, si determina in Euro **55.000/00** (diconsi Euro **cinquantacinquemila/00**).

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l. 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015:

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente, determina un valore di ~ **1.198 €/m²** (diconsi circa **millecentonovantotto** Euro al metro quadrato).

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente

Verifica del migliore e più conveniente uso⁹² (HBU_ Highest and Best Use).

L'attuale valore dell'immobile (MVEU_ Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

☒ Si ☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa).

⁸⁶Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

⁸⁷Il metodo della capitalizzazione finanziaria: a capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

⁸⁸Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

⁸⁹Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

⁹⁰Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

⁹¹Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

⁹²Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dall'uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

H. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti diverse da quelle precedentemente palesate: nessuna

Assunzioni.⁹³

Su espressa disposizione del curatore fallimentare si precisa che le ricerche ed ispezioni ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate a soggetto specializzato.

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.

Condizioni limitative.⁹⁴

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini commerciali ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità.

L'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di contrazione del ciclo immobiliare che limita l'immediata commerciabilità degli immobili.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'elevato stock di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

NOTA INFORMATIVA: CONDIZIONI GENERALI PER L'ACQUISTO DI BENI NELLE PROCEDURE COATTIVE.

1. In riferimento all'immobile in esame non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.
2. Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.
3. L'onere di rimessa in pristino delle eventuali superfetazioni non legittimate, le spese per pulizia, riordino e l'eventuale rimpossesso del bene saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.
4. Si puntualizza che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste

⁹³Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'ap-proccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valuta-zione devono essere motivate.

⁹⁴Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

dal quesito; per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i..

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

5. I beni vengono venduti con la regola del *"visto e piaciuto"*, senza possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.

6. Le alienazioni coattive non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

7. Nelle vendite giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, non è possibile dare garanzia sulla qualità e sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o difettati; ove è possibile, è l'interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.

8. L'eventuale due diligence catastale ed edilizia/urbanistica espressa in perizia deve intendersi indicativa e non probatoria; quanto riportato nel presente documento NON trova applicazione per l'eventuale conformità/regolarizzazione ai fini dell'ottenimento degli incentivi fiscali.

9. Eventuali spese condominiali arretrate saranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi di legge.

Indicazioni generali sul valore di stima attribuito.

Il valore di stima attribuito all'asset immobiliare in esame viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro aggiudicatario sia rappresentato da un soggetto privato e non un imprenditore promotore di iniziative immobiliari.

Si puntualizza che, in base ad eventuali e specifici obiettivi imprenditoriali, il valore del singolo lotto potrebbe avere, nel merito, anche valori diversi dal valore attribuito dallo scrivente, in quanto potrebbe essere esaminato dallo stesso aggiudicatario come "valore di investimento".

Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere diversificati, legati alle proprie strategie e dal proprio sistema organizzativo del processo aziendale, ovvero dalla forma e dalla dimensione dell'impresa, dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell'impresa medesima, dall'espansione in nuovi mercati e settori, dalla fase ciclica del mercato immobiliare, etc.

Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed è astrattamente legato al principio dell'ordinarietà.

I. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto Matteo Negri, in qualità di esperto del Giudice, in applicazione agli standard internazionali e nazionali di valutazione, 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;
- ☒ che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ☒ che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ☒ di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- ☒ di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ☒ di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ☒ di aver ispezionato di persona la proprietà;
- ☒ che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015

F.to
Il valutatore
Dott. Matteo Negri



RICS®
Registered
valuer



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024 livello avanzato: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Valutatore immobiliare qualificato RICS RV n. 6969074/2024

J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Riferimenti internazionali.

- IVSC: *International Valuation Standards*. IVSC, 2007 e 2025.
- EVS: *European Valuation Standards*. TEGoVA, 2025.
- RICS Valuation Global Standards _ Red book, 2025.
- Final Report on GL on loan origination and monitoring _ EBA, 2021.

Riferimenti nazionali.

- Codice delle valutazioni immobiliari. *Italian property valuation standard*, V edizione, Tecnoborsa.
- NORMA UNI 11612:2015 _ Stima del valore di mercato degli immobili.
- NORMA UNI 11558:2014 _ Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.
- PDR UNI 53:2019 _ Analisi del mercato immobiliare. Linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari.
- L.G. ABI _ linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2024.
- L.G. ABI NPL _ linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili, 2018.
- PIV sugli immobili _ promossi da OIV Organismo Italiano di Valutazione, 2015.
- M.O.S.I. Manuale Operativo delle Stime immobiliari _ Agenzia del Territorio, 2010.
- Appendice tecnica (addendum) ABI _ indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato, 2020

Riferimenti testi scientifici.

- Simonotti M.: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti M.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche, 2013.
- Prezzi Tipologie Edilizie DEI, 2024.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

K. ELENCO ALLEGATI

Documentazione⁹⁵

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipo-catastali (svolte da altro soggetto).
3. Documentazione condominio
4. Copia provvedimenti autorizzativi.
5. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
6. Scheda catastale.
7. Estratto mappa.
8. Visura storica per immobile.
9. Attestato Certificazione Energetica.

⁹⁵Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.