



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA



Sezione IV Civile



PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO



Procedura:

Giudice Delegato: **Dott.ssa ANGELINA AUGUSTA BALDISSERA**

Liquidatore: **Dott. LUCA FUSI**



RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI



LOTTO 01 IMMOBILE in via Canossi n. 26 Bagnolo Mella (BS)

valore nuda proprietà 1/3 libero mercato Euro 60.000,00

valore nuda proprietà 1/3 vendita forzata e/o base d'asta Euro 48.000,00

(proprietà 1/3 del sig. Marco Cremonesi)

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 15 Particella 101 sub 1 Categoria A/7

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 15 Particella 101 sub 2 Categoria C/6

LOTTO 02 IMMOBILE-TERRENO in via S. Anna n. 25/B Lonato del Garda (BS)

valore proprietà 1/6 e 333/2000 libero mercato Euro 16.000,00

valore proprietà 1/6 e 333/2000 vendita forzata e/o base d'asta Euro 12.800,00

(proprietà 1/6 e 333/2000 della sig.ra Lucrezia Cavagnini)

Catasto Terreni Foglio 6 Particella 39 qualità seminativo

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 519 Categoria A/3

LOTTO 03 IMMOBILI in via Palazzo n. 42 Montirone (BS)

valore proprietà 1/2 e 33/80 libero mercato Euro 162.600,00

valore proprietà 1/2 e 33/80 vendita forzata e/o base d'asta Euro 130.100,00

(proprietà 1/2 e 33/80 della sig.ra Lucrezia Cavagnini)

03a Unità immobiliare residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 6 Categoria A/2

03b Unità immobiliare residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 13 Categoria A/2

03c Unità immobiliare residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 10 Categoria C/6

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 11 Categoria F/4

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 12 Categoria A/2

QUESITO E PREMESSA

Il sottoscritto arch. Pelsoni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente (e-mail maurogiuseppe.pelsoni@archiworldpec.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia n. 918, ricevuto l'incarico dal dott. Luca Fusi, liquidatore nel procedimento di liquidazione del patrimonio, di stima del BENI IMMOBILI di proprietà dei soggetti in epigrafe procedeva all'acquisizione della documentazione verificandone la completezza di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e effettuava il sopralluogo per visionare i beni in oggetto.

PREMESSA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

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

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

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

BASI DEL VALORE

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

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

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

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

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

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

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

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

ASSUNZIONI LIMITATIVE E CONDIZIONI LIMITATIVE

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono:

- il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, non proiettate nel tempo e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita postuma dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti;

- la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali;

- il giudizio di stima dovrà essere di ordine tecnico, economico ed urbanistico, va quindi tenuto presente che il valore è frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni.

INDAGINE DI MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale.

Il valore unitario ordinario (€/mq) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

1. "fonti accreditate" (o "indirette"), dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e il Listino Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
2. "fonti fiduciarie", raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

STIMA DEL VALORE

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di

prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate.

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superficie è al lordo dei muri e dei tavolati, ma è da intendersi "a corpo" e tiene conto del valore del fabbricato comprensivo dell'area su cui sorge oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure e dalle schede catastali.

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni terminate le premesse espone quanto segue:

LOTTO 01 IMMOBILE in via Canossi n. 26 Bagnolo Mella (BS)

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 15 Particella 101 sub 1 Categoria A/7

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 15 Particella 101 sub 2 Categoria C/6

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI

L'Unità immobiliare, costituita da un appartamento al piano rialzato e autorimessa al piano seminterrato, è una villetta bifamiliare in via Angelo Canossi n. 26 nel comune di Bagnolo Mella (BS) ed è indicata al **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:

appartamento

- sez NCT Foglio 15 Particella 101 sub 1 Categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, Sup. Catastale tot. 164 mq, Rendita 503,55 euro, Piano T;

autorimessa

- sez NCT Foglio 15 Particella 101 sub 2 Categoria C/6, classe 3, consistenza 47 mq, Sup. Catastale 49 mq, Rendita 101,95 euro, piano S1;

oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso od eccezzuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Confini:

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

2) PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene immobile è nuda proprietà

- per 1/3

- per 2/3 di altro soggetto;

acquisito mediante

- Successione

3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione è ricavata dalla documentazione fornita dalla proprietà, recuperata dal sottoscritto, dalle schede catastali ed infine da quanto visto durante il sopralluogo ai beni in oggetto.

L'Unità immobiliare, costituita da un appartamento e giardino al piano rialzato e autorimessa al piano interrato in via Angelo Canossi n. 26 Bagnolo Mella (BS), è inserita in un contesto residenziale periferico, comunque ben servito da infrastrutture e servizi pubblici.

L'accesso all'unità è possibile direttamente dalla via pubblica attraverso accesso pedonale e carroio.

L'edificio, costruito tra la fine degli anni '60 e i primi anni '70, è costituito da murature di tipo tradizionale in laterizio intonacate e tinteggiate, solai in latero-cemento e manto di copertura con tegole.

In dettaglio l'unità immobiliare, nello stato di fatto, è composta da:

- Atrio d'ingresso/corridoio, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, 3 camere, due portici il tutto al piano rialzato;
- un'autorimessa posta al piano seminterrato raggiungibile dal vano scala interno all'appartamento e dallo scivolo esclusivo.

Dalla documentazione consultata non sono state reperite la dichiarazione di conformità degli impianti anche se a vista gli impianti sembrano funzionanti.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- murature intonacate e tinteggiati a tempera;
- solai in laterocemento intonacati;
- riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas posizionata all'esterno con caloriferi in ghisa;
- acqua calda sanitaria alimentata sempre dalla caldaia a gas;

- impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese indipendenti con contatore esclusivo;

- servizi igienici dotati di sanitari in porcellana bianca completi di rubinetteria un po' datati, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica;

- pavimentazione zona giorno e notte dell'appartamento in ceramica;

- serramenti esterni in legno con vetro camera, inferriate e ante in legno e pvc;

- porte interne dell'appartamento in legno con inserto in vetro;

- porta d'ingresso dell'appartamento in pvc;

- portici delimitati da muretti in muratura intonacati e tinteggiati.

L'autorimessa, localizzata al piano seminterrato, presenta le seguenti caratteristiche:

- basculante d'ingresso in ferro;

- pavimentazione in calcestruzzo;

- murature in cemento intonacate al rustico, soffitto con solaio intonacato.

Da quanto visibile durante sopralluogo effettuato dal sottoscritto professionista l'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione anche se non recente.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto emerso durante il sopralluogo l'immobile oggetto della perizia risulta occupato dalla legittima proprietaria di altra quota, sorella del soggetto in procedura, e dalla madre dello stesso avente il "diritto di abitazione ex lege".

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio.

5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono soggetti ai vincoli derivanti dagli atti di provenienza con gli inerenti diritti, in particolare quelli derivanti dai diritti da ragioni ed azioni, accessori e pertinenze oneri e servitù attive e passive nulla escluso od eccezzuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

L'immobile risulta gravato dal "diritto di abitazione ex lege" a favore della madre del soggetto della procedura e vedova del dante causa che ha diritto di abitare la casa familiare, garantito per legge al coniuge superstite al momento dell'apertura della successione, senza necessità di accettazione esplicita da parte del coniuge. Tale diritto si configura come un legato ex lege, un lascito che è stato acquisito automaticamente alla morte del defunto e che è opponibile ai terzi senza bisogno di trascrizione.

6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 03/12/2025 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

Elenco immobili

Comune di BAGNOLO MELLA (BS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00101 Subalterno 0001

Sezione urbana NCT Foglio 0015 Particella 00101 Subalterno 0001

Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00101 Subalterno 0002

Sezione urbana NCT Foglio 0015 Particella 00101 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 28/04/2011 - Registro Particolare 10893 Registro Generale

17696 Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 35547/11967 del

04/04/2011 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

2. ISCRIZIONE del 18/10/2016 - Registro Particolare 7265 Registro Generale 40923

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6376/2016 del 14/10/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9378 del 28/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 4237 del 25/07/2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

3. TRASCRIZIONE del 10/11/2021 - Registro Particolare 35461 Registro Generale

53104 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 59 del 10/06/2020

ASTE GIUDIZIARIE®
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

4. TRASCRIZIONE del 15/07/2025 - Registro Particolare 23064 Registro Generale 33521 Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 48171/21592 del 03/07/2025 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.

7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, RISPONDENZA CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

A seguito di ricerche presso l'ufficio tecnico comunale l'edificio residenziale oggetto della presente perizia è stato edificato in base alla Licenza di costruzione n. 995 P.E. rilasciata il 20/08/1968.

Successivamente non risultano essere state richieste e rilasciate ulteriori autorizzazioni edilizie che riguardano l'immobile in oggetto.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Dalle ricerche presso il settore Sportello dell'Edilizia del Comune è stato reperito il certificato di Abitabilità rilasciato il 3/1/1971 riferito alla Licenza di costruzione n. 995 P.E. del 20/08/1968.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura del Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la NON REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA dell'immobile perché la licenza edilizia non presenta il disegno aggiornato con il piano

seminterrato, costituito dall'autorimessa, e la scala interna che dal piano rialzato porta allo stesso piano seminterrato.

Si segnala però che sia nella licenza edilizia con cui è stata autorizzata la costruzione dell'immobile sia nel certificato di abitabilità successivo alla fine lavori è stato indicato il piano seminterrato, per cui, come accertato nel colloquio con il tecnico comunale, è possibile presentare una Scia o Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare la situazione applicando l'art. 34 ter comma 4 o in alternativa comma 1 del DPR 380/2001, articolo introdotto dalla Legge 105/2024 (Salva Casa).

Il costo di presentazione della pratica edilizia comprensivo di eventuali oneri e spese tecniche può essere stimato forfettariamente in euro 3.500,00.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura del Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la NON REGOLARITÀ CATASTALE rispetto allo stato attuale dell'immobile per la mancata rappresentazione nelle schede catastali della scala di collegamento tra il piano seminterrato e rialzato.

La dichiarazione è espressa secondo quanto è visibile dal sopralluogo, dal confronto con la scheda catastale, quanto previsto dalle Leggi in vigore e indicato nelle circolari dell'Agenzia del Territorio.

I costi per la pratica di variazione catastale, compresi i diritti da versare alla Pubblica Amministrazione, sono quantificati in euro 1.500,00.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere

sogetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune l'immobile oggetto della presente valutazione ricade in Ambiti residenziali consolidati a MEDIA densità - art. 40 NTA del Piano delle Regole.

Vista la tipologia edilizia dell'intero complesso e le relative aree pertinenziali anche comuni, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima delle unità valutate in perizia.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superficie è al lordo dei muri e dei tavolati, ma è da intendersi "a corpo" e tiene conto del valore del fabbricato comprensivo dell'area su cui sorge oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure e dalle schede catastali.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI Agenzia delle Entrate 1/2025 riporta:

abitazioni civili stato conservativo "normale" un valore da 1.000,00 €/mq a 1.300,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.150,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino anno 2025 della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per:

immobili residenziali agibile 1 un valore da 775,00 a 1.180,00 €/mq, con valori riferiti all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.150,00 €/mq.

INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"

- Il terzo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare:

immobili residenziali stato conservativo "normale" un valore da 900,00 €/mq a 1.300,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.150,00 €/mq.

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima e possono variare in base alle caratteristiche del fabbricato, al piano, la sua vetustà e la sua localizzazione, per cui **si esprime il parere che per l'immobile in oggetto il valore di mercato possa essere stimato in 1.150,00 €/mq.**

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, ricavate dalle schede e dalle visure catastali recuperate presso l'agenzia del Territorio, tiene conto del valore del fabbricato, dell'area su cui sorge, delle aree di pertinenza comuni. Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle schede e dalle visure catastali, ma è da intendersi "a corpo".

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione degli immobili, nel modo seguente:

| DESTINAZIONE | Sup. catastale | coefficiente | sup. comm. | €/mq | VALORE |
|--|----------------|--------------|------------|----------|-------------------|
| Appartamento compreso aree scoperte | 164,00 | 100% | 164,00 | 1 150,00 | 188 600,00 |
| Autorimessa | 49,00 | 50% | 24,50 | 1 150,00 | 28 175,00 |
| TOTALE VALUTAZIONE | | | | | 216 775,00 |
| DETRAZIONE COSTI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA | | | | | - 5 000,00 |
| VALORE COMPLESSIVO | | | | | 211 775,00 |

oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive dell'immobile in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Per quanto esposto in precedenza e per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti

il Valore in libero mercato della proprietà per 1/1 dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato euro 212.000,00.

Il Valore in libero mercato della quota di 1/3 di proprietà dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato euro 70.700,00.

L'immobile è gravato dal diritto di abitazione a favore della madre del soggetto in procedura. Per un immobile con destinazione residenziale il diritto di abitazione equivale all'usufrutto e la valutazione del valore si determina facendo riferimento alle tabelle di calcolo dell'usufrutto (Cassazione Ordinanza n. 14406/2018).

Considerato il diritto sugli immobili in oggetto, determino il valore del diritto di abitazione da detrarre dal valore stimato dell'immobile:

| | |
|---|------------------------|
| - Valore della proprietà | 212.000,00 Euro |
| - Età del "usufruttuario" | 88 anni |
| - Tasso di interesse legale | 2,50% |
| - Coefficiente moltiplicatore | 6 |
| - Valore del diritto di abitazione | 31.800,00 Euro |
| - Valore della nuda proprietà | 180.200,00 Euro |

Per quanto esposto in precedenza e per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'immobile può essere stimato in euro 180.200,00,

il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/3 della nuda proprietà dell'immobile può essere stimato arrotondato in euro 60.000,00.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE DI REALIZZO) – BASE D'ASTA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato". La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la "determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene" portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

Nel caso in oggetto vengono vendute quote indivise dei beni e questo determina il minor valore delle quote (chiamato anche "sconto per la quota indivisa"); tale minor valore si riferisce al fatto che una quota di un bene posseduto in comproprietà vale meno del valore pro-quota dello stesso bene quando fosse venduto interamente, a causa della minore commerciabilità e della complessità di gestione della comproprietà. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che per le quote indivise dei beni in oggetto si possa determinare un deprezzamento di

circa il 20% rispetto al valore di mercato. Per quanto esposto in precedenza, per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, per la vendita di quota indivisa e per l'immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata per la quota di 1/3 della nuda proprietà dell'immobile sia il valore di mercato ribassato di circa il 20%:

€ 60.000,00 x 20% = € 12.000,00 € 60.000,00 - € 12.000,00 = € 48.000,00

Valore in condizioni di vendita forzata (valore di realizzo) - base d'asta della quota di 1/3 della nuda proprietà dell'immobile arrotondato Euro 48.000,00.

oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

9) CONCLUSIONE

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni ritiene che ad oggi

il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/3 della nuda proprietà dell'unità immobiliare del **LOTTO 01 IMMOBILE in via Canossi n. 26 Bagnolo Mella (BS), oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in **€ 60.000,00****

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata - base d'asta della quota di 1/3 della nuda proprietà dell'unità immobiliare del **LOTTO 01 IMMOBILE in via Canossi n. 26 Bagnolo Mella (BS), oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in **€ 48.000,00****

LOTTO 02 IMMOBILE-TERRENO in via S. Anna n. 25/B Lonato del Garda (BS)

Catasto Terreni Foglio 6 Particella 39 qualità seminativo

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 519 Categoria A/3

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI

L'Unità immobiliare, costituita da un terreno ed un immobile, è in via S. Anna n. 25/B nel comune di Lonato (BS) ed è indicata al **Catasto** con i seguenti dati:

Catasto Terreni

- **Foglio 6 Particella 39** Qualità seminativo, classe 3, Sup. Catastale 831 mq, Reddito Dominicale 3.65 euro, Reddito Agrario 4,72 euro;

Catasto Fabbricati

- **sez NCT Foglio 6 Particella 519** Categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale tot. 17 mq, Rendita 55,78 euro, via BarcuZZi piano T;

oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso od eccezzuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Confini:

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

2) PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene immobile foglio 6 particella 39 (terreno) è proprietà

- per 1/6

- per 5/6 di altri soggetti.

Il bene immobile sez NCT foglio 6 particella 519 (immobile) è proprietà

- per 333/2000

- per 1665/2000 di altri soggetti;
acquisito mediante

- Successione

CAUSA DI MORTE) del 13/12/1996 - UR Sede BRESCIA(BS) Registrazione

- Successione

PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/2022 UR Sede BRESCIA

- Atto di accettazione eredità del 30/10/2024

3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione è ricavata dalla documentazione fornita dalla proprietà, recuperata dal sottoscritto, dalle schede catastali ed infine da quanto visto durante il sopralluogo ai beni in oggetto.

L'unità immobiliare, costituita da un terreno che circonda l'immobile, è inserita in un periferico in località BarcuZZi, poco servito da infrastrutture e servizi pubblici.

L'accesso all'unità è possibile direttamente dalla via pubblica S. Anna attraverso accesso carraio e pedonale.

Il fabbricato è costituito da una modesta costruzione a piano unico fuori terra, mentre il terreno di pertinenza è classificato nel PGT vigente come ambito residenziale R3 -

Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica.

L'edificio, cononato negli anni '90 è costituito da murature di tipo tradizionale in laterizio intonacate e tinteggiate, pilastri in mattoni faccia a vista solaio cn travi a vista e manto di copertura con coppi.

In dettaglio l'unità immobiliare particella 519, nello stato di fatto, è composta da:

- monolocale, servizio igienico con portico accessorio.

L'unità immobiliare particella 39, nello stato di fatto, è composta da:

- terreno di pertinenza di superficie catastale pari a mq. 831 urbanisticamente inserito in ambito residenziale R3 avente indice edificatorio pari a mc/mq 0,50, vincolato in termini di distanze dai confini.

Dalla documentazione consultata non sono state reperite la dichiarazione di conformità degli impianti anche se a vista gli impianti sembrano funzionanti.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- murature intonacate e tinteggiati a tempera;
 - solaio in legno con travi a vista;
 - non dispone di riscaldamento;
 - acqua calda sanitaria alimentata da boiler elettrico posizionato in bagno;
 - impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese indipendenti con contatore esclusivo;
 - servizio igienico dotati di sanitari in porcellana bianca completi di rubinetteria
- pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- pavimentazione in ceramica;
 - serramenti esterni in legno con vetro camera, inferriate e ante in legno;
 - portico con pilastri in mattoni.

Da quanto visibile durante sopralluogo effettuato dal sottoscritto professionista l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione in relazione alla vetustà.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto emerso durante il sopralluogo l'immobile oggetto della perizia risulta dei legittimi proprietari.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio.

5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono soggetti ai vincoli derivanti dagli atti di provenienza con gli inerenti diritti, in particolare quelli derivanti dai diritti da ragioni ed azioni, accessori e pertinenze oneri e servitù attive e passive nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Inoltre gli immobili oggetto della presente valutazione di stima sono gravati da eventuali vincoli ed obblighi definiti dal PGT vigente del Comune.

6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 03/12/2025 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

Elenco immobili

Comune di LONATO DEL GARDA (BS) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 00039 Subalterno -

Comune di LONATO DEL GARDA (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana NCT Foglio 0006 Particella 00519 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 25/11/2022 - Registro Particolare 36908 Registro Generale 54723 Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 413557/88888 del 23/11/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 20/11/2024 - Registro Particolare 36265 Registro Generale 52069 Pubblico ufficiale CHERUBINI PAOLO Repertorio 36120/14096 del 30/10/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'.

**7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, RISPONDENZA
CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

A seguito di ricerche presso l'ufficio tecnico comunale l'edificio residenziale oggetto della presente perizia è stato edificato nella sua originaria consistenza nell'Ottobre 1976 come indicato nella richiesta di Condonò edilizio presentato al protocollo comunale il 28/02/1995 n. 2421. In seguito alla richiesta di Condonò edilizio è stata rilasciata dal Comune la Concessione edilizia e decreto subdelegato n. 1995/C083 il 06/05/1998.

Poi è stata rilasciata la Concessione edilizia decreto subdelegato n. P – 455 – 1998 del 01/02/2000 prot. 16286/98 per adeguamento architettonico igienico sanitario.

Infine è stata rilasciata la Concessione edilizia decreto subdelegato n. P1 – 455 – 1998 del 09/10/2000 prot. 12071/00 variante in corso d'opera alla CE 455/98 del 01/02/2000.

Successivamente non risultano essere state richieste e rilasciate ulteriori autorizzazioni edilizie che riguardano l'immobile in oggetto.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Dalle ricerche presso il settore Sportello dell'Edilizia del Comune è stato reperito il certificato di Agibilità rilasciato il 06/03/2008 prot. 2653/2008.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Piloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura del Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la NON REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA dell'immobile per una difformità interna che riguarda l'assenza dell'antibagno rispetto a quanto indicato ed autorizzato con l'ultima Concessione edilizia.

Per eliminare la difformità riscontrata va ripristinato l'antibagno come nel progetto della concessione edilizia.

Il costo dell'intervento comprensivo di eventuali oneri e spese può essere stimato forfettariamente in euro 3.800,00.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura del Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la NON REGOLARITÀ CATASTALE rispetto allo stato attuale dell'immobile per la rappresentazione nella scheda catastale dell'antibagno che nella realtà non è presente.

La dichiarazione è espressa secondo quanto è visibile dal sopralluogo, dal confronto con la scheda catastale, quanto previsto dalle Leggi in vigore e indicato nelle circolari dell'Agenzia del Territorio.

I costi per la pratica di variazione catastale, compresi i diritti da versare alla Pubblica Amministrazione, sono quantificati in euro 1.000,00.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune e quanto riportato nel CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal comune in data 06/08/2025 l'immobile oggetto della presente valutazione ricade nei seguenti ambiti:

1.1. DDP - PIANO PAESISTICO

SENSIBILITÀ PAESISTICA

CLASSE 3; Sensibilità paesistica media - Per circa 822,03 mq pari a 100,0% dell'area

 TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE

Ambito delle trasformazioni condizionate; ART 12.1 - A01APr01 - Indirizzi - Per circa 822,03 mq pari a 100,0% dell'area

1.2. DDP - SISTEMA DEI VINCOLI

 VINCOLI BELLEZZE D'INSIEME

Vincolo bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettera c e d, D Lgs 22 gennaio 2004, n. 42) - Per circa 822,03 mq pari a 100,0% dell'area

1.3. PDR - PIANO DELLE REGOLE

 AZZONAMENTO

R3 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica - Per circa 821,69 mq pari a 100,0% dell'area

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, Art.32;

 TUC

Tessuto urbano consolidato - Per circa 822,03 mq pari a 100,0% dell'area

 CENTRO ABITATO

Centro abitato (art 4, D Lgs 30 aprile 1992, n 285) - Per circa 822,03 mq pari a 100,0% dell'area

1.4. DDP - STUDIO GEOLOGICO

 FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni; 2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°) - Per circa 822,03 mq pari a 100,0% dell'area

Norme geologiche di piano, Art.3.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superficie è al lordo dei muri e dei tavolati, ma è da intendersi “a corpo” e tiene conto del valore del fabbricato comprensivo dell’area su cui sorge oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle

partì comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure e dalle schede catastali.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI Agenzia delle Entrate 1/2025 riporta: abitazioni di tipo economico stato conservativo "normale" un valore da 1.200,00 €/mq a 1.800,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.400,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino anno 2025 della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per:

immobili residenziali agibile 1 un valore da 980,00 a 1.540,00 €/mq, con valori riferiti all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.300,00 €/mq.

INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"

- Il terzo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare:

immobili residenziali, qualità inferiore alla media di zona, stato conservativo "normale" un valore da 900,00 €/mq a 1.600,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.500,00 €/mq.

Per quanto riguarda il terreno utilizziamo i dati forniti dal listino anno 2025 della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per:

area urbanizzata residenziale un valore da 135,00 a 180,00 €/mc, con valori riferiti all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del lotto, la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 180,00 €/mc.

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima e possono variare in base alle caratteristiche del fabbricato, al piano, la sua vetustà e la sua localizzazione, per cui **si esprime il parere che per**

l'immobile in oggetto il valore di mercato possa essere stimato in 1.400,00 €/mq;

il terreno in oggetto il valore di mercato possa essere stimato in 180,00 €/mc.

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, ricavate dalle schede e dalle visure catastali recuperate presso l'agenzia del Territorio, tiene conto del valore del fabbricato, dell'area su cui sorge, delle aree di pertinenza comuni. Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle schede e dalle visure catastali, ma è da intendersi "a corpo".

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione degli immobili, nel modo seguente:

| DESTINAZIONE | Sup. catastale | coefficiente | sup. comm. | €/mq | VALORE |
|---------------------------------------|----------------|--------------|------------|----------|------------------|
| Unità abitativa compreso portico | 17,00 | 100% | 17,00 | 1 400,00 | 23 800,00 |
| TOTALE VALUTAZIONE | | | | | 23 800,00 |
| DETRAZIONE COSTI RIPRISTINO ANTIBAGNO | | | | | - 3 800,00 |
| VALORE COMPLESSIVO | | | | | 20 000,00 |

| DESTINAZIONE | Volume realizzabile | coefficiente | volume comm. | €/mc | VALORE |
|---------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|--------|------------------|
| Terreno | 415,50 | 100% | 415,50 | 180,00 | 74 790,00 |
| TOTALE VALUTAZIONE | | | | | 74 790,00 |
| Indice Fondiario da PGT | 0,50 mc/mq | | | | |
| Volume realizzabile | 831 mq x 0,50 mc/mq = 415,50 mc | | | | |

oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art.

1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive dell'immobile in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Per quanto esposto in precedenza e per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti il Valore in libero mercato della proprietà per 1/1 dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato euro 82.000,00.

Il Valore in libero mercato della quota di proprietà di 1/6 del terreno e 333/2000 dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato euro 16.000,00.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE DI REALIZZO) – BASE D'ASTA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato". La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la "determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene" portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

Nel caso in oggetto vengono vendute quote indivise dei beni e questo determina il minor valore delle quote (chiamato anche "sconto per la quota indivisa"); tale minor valore si riferisce al fatto che una quota di un bene posseduto in comproprietà vale

meno del valore pro-quota dello stesso bene quando fosse venduto interamente, a causa della minore commerciabilità e della complessità di gestione della comproprietà.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che per le quote indivise dei beni in oggetto si possa determinare un deprezzamento di circa il 30% rispetto al valore di mercato. Per quanto esposto in precedenza, per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, per la vendita di quota indivisa e per l'immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata per la quota di 1/3 dell'immobile sia il valore di mercato ribassato di circa il 20%: € 16.000,00 x 20% = 3.200,00 € 16.000,00 - € 3.200,00 = € 12.800,00

Valore in condizioni di vendita forzata (valore di realizzo) - base d'asta della quota di 1/3 della proprietà dell'immobile Euro 12.800,00.

oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

9 CONCLUSIONE

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni ritiene che ad oggi

il più probabile valore in libero mercato della proprietà di 1/6 e 333/2000 dell'unità immobiliare del LOTTO 02 IMMOBILE-TERRENO in via S. Anna n. 25/B Lonato del Garda (BS), oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in € 16.000,00

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata - base d'asta della proprietà di 1/6 e 333/2000 dell'unità immobiliare del LOTTO 02 IMMOBILE-TERRENO in via S. Anna n. 25/B Lonato del Garda (BS), oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in € 12.800,00

LOTTO 03 IMMOBILI in via Palazzo n. 42 Montirone (BS)

03a Unità immobiliare residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 6 Categoria A/2

03b Unità immobiliare residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 13 Categoria A/2

03c Unità immobiliare residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 10 Categoria C/6

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 11 Categoria F/4

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 12 Categoria A/2

03a Unità immobiliare residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 6 Categoria A/2

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI

Il lotto è costituito da più unità residenziali ed in particolare:

03a Unità immobiliare residenziale, costituita da un appartamento al piano terra in via Palazzo n. nel comune di Montirone (BS), indicata al **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:

- sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 6 Categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, Sup. Catastale tot. 67 mq, Rendita 209,17 euro, via Palazzo n. 42 Piano T;

oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Confini:

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

2) PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene immobile sez NCT foglio 6 particella 111 sub 6 è proprietà

- per 1/2

- per 1/2 di altro soggetto.

acquisito mediante

- Successione

CAUSA DI MORTE) del 13/12/1996 - UR Sede BRESCIA(BS) Registrazione

- Successione

PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/2022 UR Sede BRESCIA

- Atto di accettazione eredità del 30/10/2024

3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione è ricavata dalla documentazione fornita dalla proprietà, recuperata dal sottoscritto, dalle schede catastali ed infine da quanto visto durante il sopralluogo ai beni in oggetto.

03a Unità immobiliare residenziale sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 6, costituita

da un appartamento al piano terra inserita in un contesto residenziale centrale del comune ben servito da infrastrutture e servizi pubblici.

L'accesso all'unità è possibile dalla corte con altre unità prospicienti alle vie pubbliche attraverso accessi pedonali e carrai.

L'edificio, costruito nella sua originaria consistenza nei primi anni '70, è costituito da murature di tipo tradizionale intonacate e tinteggiate, solai in latero-cemento e manto di copertura con coppi.

In dettaglio l'unità immobiliare, nello stato di fatto, è composta da:

- Ingresso, cucina, soggiorno, atrio, bagno e camera il tutto al piano terra.

Dalla documentazione consultata non sono state reperite la dichiarazione di conformità degli impianti anche se a vista gli impianti sembrano funzionanti.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- murature intonacate e tinteggiati a tempera;
- solaio in laterocemento intonacati;
- riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas posizionata all'esterno con caloriferi in alluminio (attualmente manca la caldaia - l'appartamento è riscaldato con stufa a pellet);
- acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese indipendenti;
- servizi igienici dotati di sanitari in porcellana bianca completi di rubinetteria e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- pavimentazione dell'appartamento in ceramica e laminato;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante in legno;
- porte interne dell'appartamento in legno laccato;
- porta d'ingresso dell'appartamento in legno.

Da quanto visibile durante sopralluogo effettuato dal sottoscritto professionista l'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di conservazione.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto emerso durante il sopralluogo l'immobile oggetto della perizia risulta occupato dalla legittima proprietaria sig.ra Cavagnini Lucrezia.

5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono soggetti ai vincoli derivanti dagli atti di provenienza con gli inerenti diritti, in particolare quelli derivanti dai diritti da ragioni ed azioni, accessori e pertinenze oneri e servitù attive e passive nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 03/12/2025 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

Elenco immobili

Comune di MONTIRONE (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana NCT Foglio 0006 Particella 00111 Subalterno 0006

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2021 - Registro Particolare 35461 Registro Generale 53104 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 59 del 10/06/2020

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

2. TRASCRIZIONE del 25/11/2022 - Registro Particolare 36908 Registro Generale 54723 Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio

413557/88888 del 23/11/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 20/11/2024 - Registro Particolare 36265 Registro Generale 52069 Pubblico ufficiale CHERUBINI PAOLO Repertorio 36120/14096 del 30/10/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'.

7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, RISPONDENZA CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato nella sua originaria consistenza prima del 1.9.1967.

Inoltre a seguito di ricerche del sottoscritto e ricerche presso l'ufficio tecnico comunale sono stati visionati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 41/72 del 12/06/1972 protocollo 445;
- Concessione Edilizia n. 34/98 del 21/05/1998 PE 111/97 RC;
- Concessione Edilizia n. 19/99 del 05/05/1999 PE 84/98 RC;
- Denuncia di Inizio Attività del 01/07/1999 protocollo 3250 pratica 65/99;
- Condono edilizio n. 1/2016 del 01/07/2016 Condono Edilizio protocollo n. 9806/2016, richiesta di condono edilizio del 29/03/1986 n. 123.

Successivamente non risultano agli atti comunali essere state richieste e rilasciate ulteriori autorizzazioni edilizie che riguardano l'immobile in oggetto.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalle ricerche presso il settore Sportello dell'Edilizia del Comune non è stato reperito il certificato di Abitabilità/Agibilità.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura del Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA** dell'immobile per difformità rispetto alle pratiche autorizzate che posso essere sanate presentando una pratica edilizia in cui costi comprensivi di eventuali oneri e spese tecniche possono essere stimati forfettariamente in euro 7.000,00.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura del Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la NON REGOLARITÀ CATASTALE rispetto allo stato attuale dell'immobile per l'errata rappresentazione dei locali.

La dichiarazione è espressa secondo quanto è visibile dal sopralluogo, dal confronto con la scheda catastale, quanto previsto dalle Leggi in vigore e indicato nelle circolari dell'Agenzia del Territorio.

I costi per la pratica di variazione catastale, compresi i diritti da versare alla Pubblica Amministrazione, sono quantificati in euro 1.000,00.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune l'immobile oggetto della presente valutazione ricade in Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale intensiva B1b – normati dall'art. 23 delle NTA del Piano delle Regole.

Vista la tipologia edilizia dell'intero complesso e le relative aree pertinenziali anche comuni, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima delle unità valutate in perizia.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superficie è al lordo dei muri e dei tavolati, ma è da intendersi "a corpo" e tiene conto del valore del fabbricato comprensivo dell'area su cui sorge oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle

partì comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure e dalle schede catastali.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI Agenzia delle Entrate 1/2025 riporta: abitazioni civili stato conservativo "normale" un valore da 1.000,00 €/mq a 1.200,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.000,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino anno 2025 della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per:

immobili residenziali agibile 1 un valore da 800,00 a 1.125,00 €/mq, con valori riferiti all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.000,00 €/mq.

INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"

- Il terzo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare:

immobili residenziali in stabili di qualità inferiore alla media di zona un valore da 850,00 €/mq a 1.100,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.000,00 €/mq.

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima e possono variare in base alle caratteristiche del fabbricato, al piano, la sua vetustà e la sua localizzazione, per cui si esprime il parere che per l'immobile in oggetto il valore di mercato possa essere stimato in 1.000,00 €/mq.

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, ricavate dalle schede e dalle visure catastali recuperate presso l'agenzia del Territorio, tiene conto del valore del fabbricato, dell'area su cui sorge, delle aree di pertinenza comuni. Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle schede e dalle visure catastali, ma è da intendersi "a corpo".

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione degli immobili, nel modo seguente:

| DESTINAZIONE | Sup. catastale | coefficiente | sup. comm. | €/mq | VALORE |
|--|----------------|--------------|------------|----------|------------------|
| Unità residenziale | 67,00 | 100% | 67,00 | 1 000,00 | 67 000,00 |
| TOTALE VALUTAZIONE | | | | | 67 000,00 |
| DETRAZIONE COSTI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA | | | | | - 7 000,00 |
| VALORE COMPLESSIVO | | | | | 60 000,00 |

oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive dell'immobile in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Per quanto esposto in precedenza e per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti il Valore in libero mercato della proprietà per 1/1 dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato euro 60.000,00.

Il Valore in libero mercato della quota di 1/2 di proprietà dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato euro 30.000,00.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE DI REALIZZO) – BASE D’ASTA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata “l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene” portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

Nel caso in oggetto vengono vendute quote indivise dei beni e questo determina il minor valore delle quote (chiamato anche "sconto per la quota indivisa"); tale minor valore si riferisce al fatto che una quota di un bene posseduto in comproprietà vale meno del valore pro-quota dello stesso bene quando fosse venduto interamente, a causa della minore commerciabilità e della complessità di gestione della comproprietà. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che per le quote indivise dei beni in oggetto si possa determinare un deprezzamento di circa il 20% rispetto al valore di mercato. Per quanto esposto in precedenza, per l’assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, per la vendita di quota indivisa e per l’immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata per la quota di 1/2 dell’immobile sia il valore di mercato ribassato di circa il 20%:

€ 30.000,00 x 20% = 6.000,00

€ 30.000,00 – € 6.000,00 = € 24.000,00

**Valore in condizioni di vendita forzata (valore di realizzo) - base d'asta
della quota di 1/2 della proprietà dell'immobile arrotondato Euro 24.000,00.**

oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

03b Unità immobiliare residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 13 Categoria A/2

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI

Il lotto è costituito da più unità residenziali ed in particolare:

03b Unità immobiliare residenziale, costituita da un appartamento al piano primo in via Palazzo n. 42 nel comune di Montirone (BS), indicata al **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:

- **sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 13** Categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale tot. 81 mq, Rendita 244,03 euro, via Palazzo n. 42 Piano 1; oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Confini:

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

2) PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene immobile sez NCT foglio 6 particella 111 sub 13 è proprietà

- per 1/2

- per 1/2 di altro soggetto.

acquisito mediante

- Successione

CAUSA DI MORTE) del 13/12/1996 - UR Sede BRESCIA(BS) Registrazione

- Successione

PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/2022 UR Sede BRESCIA

- Atto di accettazione eredità del 30/10/2024

3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione è ricavata dalla documentazione fornita dalla proprietà, recuperata dal sottoscritto, dalle schede catastali ed infine da quanto visto durante il sopralluogo ai beni in oggetto.

03b Unità immobiliare residenziale, sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 13,

costituita da un appartamento al piano primo inserita in un contesto residenziale centrale del comune ben servito da infrastrutture e servizi pubblici.

L'accesso all'unità è possibile dalla corte con altre unità prospicienti alle vie pubbliche attraverso accessi pedonali e carrai.

L'edificio, costruito nella sua originaria consistenza nei primi anni '70, è costituito da murature di tipo tradizionale intonacate e tinteggiate, solai in latero-cemento e manto di copertura con coppi.

In dettaglio l'unità immobiliare, nello stato di fatto, è composta da:

- Cucina/soggiorno, disimpegno, bagno e due camere il tutto al piano primo.

Dalla documentazione consultata non sono state reperite la dichiarazione di conformità degli impianti anche se a vista gli impianti sembrano funzionanti.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- murature intonacate e tinteggiati a tempera;
- solaio in laterocemento intonacati;
- riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas posizionata in cucina con caloriferi in alluminio;
- acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese indipendenti;

- servizi igienici dotati di sanitari in porcellana bianca completi di rubinetteria e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- pavimentazione dell'appartamento in ceramica e laminato;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante in legno;
- porte interne dell'appartamento in legno tamburato;
- porta d'ingresso dell'appartamento in legno.

Da quanto visibile durante sopralluogo effettuato dal sottoscritto professionista l'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di conservazione.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto emerso durante il sopralluogo l'immobile risulta affittato con contratto di locazione abitativa stipulato in data 29/11/2018 registrato all'Agenzia delle Entrate il 13/12/2018 serie 3T numero 9140 della durata di anni 4 dal 01/12/2018 al 30/11/2022 con proroga automatica per un eguale periodo (il 2° quadriennio scade il 30/11/2026).

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio.

5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono soggetti ai vincoli derivanti dagli atti di provenienza con gli inerenti diritti, in particolare quelli derivanti dai diritti da ragioni ed azioni, accessori e pertinenze oneri e servitù attive e passive nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 03/12/2025 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

Elenco immobili

Comune di MONTIRONE (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana NCT Foglio 0006 Particella 00111 Subalterno 0013

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2021 - Registro Particolare 35461 Registro Generale
53104 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 59 del 10/06/2020

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

2. TRASCRIZIONE del 25/11/2022 - Registro Particolare 36908 Registro Generale

54723 Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio

413557/88888 del 23/11/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI
DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 20/11/2024 - Registro Particolare 36265 Registro Generale

52069 Pubblico ufficiale CHERUBINI PAOLO Repertorio 36120/14096 del

30/10/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI
EREDITA'.

7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,

DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, RISPONDENZA

CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

L'edificio residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato nella sua originaria consistenza prima del 1.9.1967.

Inoltre a seguito di ricerche del sottoscritto e ricerche presso l'ufficio tecnico comunale sono stati visionati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 41/72 del 12/06/1972 protocollo 445;
- Concessione Edilizia n. 34/98 del 21/05/1998 PE 111/97 RC;
- Concessione Edilizia n. 19/99 del 05/05/1999 PE 84/98 RC;
- Denuncia di Inizio Attività del 01/07/1999 protocollo 3250 pratica 65/99;
- Condono edilizio n. 1/2016 del 01/07/2016 Condono Edilizio protocollo n. 9806/2016, richiesta di condono edilizio del 29/03/1986 n. 123.

Successivamente non risultano agli atti comunali essere state richieste e rilasciate ulteriori autorizzazioni edilizie che riguardano l'immobile in oggetto.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalle ricerche presso il settore Sportello dell'Edilizia del Comune non è stato reperito il certificato di Abitabilità/Agibilità.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peleri, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura del Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la NON REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA dell'immobile rispetto alle autorizzazioni edilizie per difformità ed in particolare la chiusura di una portafinestra sul prospetto sud.

Per regolarizzare la situazione è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria.

Il costo di presentazione della pratica edilizia comprensivo di eventuali oneri e spese tecniche può essere stimato forfettariamente in euro 7.000,00.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peleri, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura del Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la NON REGOLARITÀ

CATASTALE rispetto allo stato attuale dell'immobile per la rappresentazione sulla scheda attuale della portafinestra chiusa sul prospetto sud.

La dichiarazione è espressa secondo quanto è visibile dal sopralluogo, dal confronto con la scheda catastale, quanto previsto dalle Leggi in vigore e indicato nelle circolari dell'Agenzia del Territorio.

I costi per la pratica di variazione catastale, compresi i diritti da versare alla Pubblica Amministrazione, sono quantificati in euro 1.000,00.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune l'immobile oggetto della presente valutazione ricade in Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale intensiva B1b – normati dall'art. 23 delle NTA del Piano delle Regole.

Vista la tipologia edilizia dell'intero complesso e le relative aree pertinenziali anche comuni, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima delle unità valutate in perizia.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superficie è al lordo dei muri e dei tavolati, ma è da intendersi “a corpo” e tiene conto del valore del fabbricato comprensivo dell'area su cui sorge oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure e dalle schede catastali.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI “INDIRETTE”

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI Agenzia delle Entrate 1/2025 riporta:

abitazioni civili stato conservativo “normale” un valore da 1.000,00 €/mq a 1.200,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i

valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.000,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino anno 2025 della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per:

immobili residenziali agibile 1 un valore da 800,00 a 1.125,00 €/mq, con valori riferiti all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.000,00 €/mq.

INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"

- Il terzo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare:

immobili residenziali in stabili di qualità inferiore alla media di zona un valore da 850,00 €/mq a 1.100,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.000,00 €/mq.

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima e possono variare in base alle caratteristiche del fabbricato, al piano, la sua vetustà e la sua localizzazione, per cui **si esprime il parere che per l'immobile in oggetto il valore di mercato possa essere stimato in 1.000,00 €/mq.**

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, ricavate dalle schede e dalle visure catastali recuperate presso l'agenzia del Territorio, tiene conto del valore del fabbricato, dell'area su cui sorge, delle aree di pertinenza comuni. Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle schede e dalle visure catastali, ma è da intendersi "a corpo".

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione degli immobili, nel modo seguente:

| DESTINAZIONE | Sup. catastale | coefficiente | sup. comm. | €/mq | VALORE |
|--|----------------|--------------|------------|----------|------------------|
| Unità residenziale | 81,00 | 100% | 81,00 | 1 000,00 | 81 000,00 |
| TOTALE VALUTAZIONE | | | | | 81 000,00 |
| DETRAZIONE COSTI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA | | | | | - 7 000,00 |
| VALORE COMPLESSIVO | | | | | 74 000,00 |

oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive dell'immobile in oggetto, nulla escluso ed eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Per quanto esposto in precedenza e per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti

il Valore in libero mercato della proprietà per 1/1 dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato euro 74.000,00.

Il Valore in libero mercato della quota di 1/2 di proprietà dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato euro 37.000,00.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE DI REALIZZO) – BASE D'ASTA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi

di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene” portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

Nel caso in oggetto vengono vendute quote indivise dei beni e questo determina il minor valore delle quote (chiamato anche "sconto per la quota indivisa"); tale minor valore si riferisce al fatto che una quota di un bene posseduto in comproprietà vale meno del valore pro-quota dello stesso bene quando fosse venduto interamente, a causa della minore commerciabilità e della complessità di gestione della comproprietà. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che per le quote indivise dei beni in oggetto si possa determinare un deprezzamento di circa il 20% rispetto al valore di mercato. Per quanto esposto in precedenza, per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, per la vendita di quota indivisa e per l'immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata per la quota di 1/3 dell'immobile sia il valore di mercato ribassato di circa il 20%:

$$\text{€ } 37.000,00 \times 20\% = 7.400,00 \qquad \text{€ } 37.000,00 - \text{€ } 7.400,00 = \text{€ } 29.600,00$$

Valore in condizioni di vendita forzata (valore di realizzo) - base d'asta della quota di 1/2 della proprietà dell'immobile arrotondato Euro 29.600,00.

oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

03c Unità immobiliare residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 10 Categoria C/6

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 11 Categoria F/4

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 12 Categoria A/2

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI

Il lotto è costituito da più unità residenziali ed in particolare:

03c Unità immobiliare residenziale, costituita da un appartamento al piano terra, piano primo e autorimessa al piano interrato in via Palazzo n. 42 ed accesso pedonale e carraio anche da via Caduti n. 10/B nel comune di Montirone (BS), indicata al **Catasto**

Fabbricati con i seguenti dati:

appartamento

- **sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 12** Categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani,

Sup. Catastale tot. 118 mq, Rendita 418,33 euro, via Palazzo n. 42 Piano S1-T-1;

- **sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 11** Categoria F/4, via Palazzo n. 42 Piano T-1;

autorimessa

- **sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 10** Categoria C/6, classe 2, consistenza 63 mq,

Sup. Catastale 73 mq, Rendita 100,86 euro, via Palazzo n. 42 Piano S1;

oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Confini:

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

2) PROPRIETA' E PROVENIENZA

I beni immobili sez NCT foglio 6 particella 111 subb 10-12 sono proprietà

- per 1/2

- per 1/2 di altro soggetto.

Il bene immobile sez NCT foglio 6 particella 111 sub 11 è proprietà

- per 33/80

- per 47/80 di altro soggetto;

acquisiti mediante

- Successione

CAUSA DI MORTE) del 13/12/1996 - UR Sede BRESCIA(BS) Registrazione

- Successione

PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/01/2022 UR Sede BRESCIA

- Atto di accettazione eredità del 30/10/2024

03c Unità immobiliare residenziale, sez NCT Foglio 6 Particella 111 subb 10-11-12

costituita da un appartamento al piano terra, piano primo, autorimessa e locali accessori al piano interrato.

L'accesso all'unità è possibile dalla corte con altre unità prospicienti alle vie pubbliche attraverso accessi pedonali e carrai. In particolare si segnala che può essere considerato principale l'accesso da via Caduti n. 10/B sia all'appartamento che all'autorimessa.

L'edificio, costruito nei primi anni '90, è costituito da murature di tipo tradizionale intonacate e tinteggiate, solaio intermedio in latero-cemento, solaio di copertura in legno con finitura con coppi.

In dettaglio l'unità immobiliare, nello stato di fatto, è composta da:

- al piano terra: ingresso, ripostiglio, scala che porta al primo piano, bagno, soggiorno e cucina;

- al piano primo: tre camere da letto, disimpegno e bagno il tutto accessibile da scala interna proveniente dal piano terra;

- al piano interrato: cantina e ripostiglio;
- al piano interrato: autorimessa pertinenziale;

Dalla documentazione consultata non sono state reperite la dichiarazione di conformità degli impianti anche se a vista gli impianti sembrano funzionanti.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- murature intonacate e tinteggiati a tempera;
- solaio intermedio in laterocemento intonacato e solaio di copertura in legno;
- riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas posizionata all'esterno con caloriferi al piano terra e riscaldamento a pavimento al primo piano;
- acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese indipendenti;
- servizi igienici dotati di sanitari in porcellana bianca completi di rubinetteria e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- pavimentazione dell'appartamento in ceramica al piano terra e parquet al primo piano;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e inferriate al piano terra;
- porte interne dell'appartamento in legno tamburato;
- porta d'ingresso dell'appartamento in legno.

L'autorimessa e i locali accessori, localizzata al piano interrato, presentano le seguenti caratteristiche:

- basculante d'ingresso in ferro per l'autorimessa;
- porte in alluminio e vetro per i locali accessori così come per le finestre;
- pavimentazione in ceramica;
- murature in cemento intonacate al rustico, soffitto con solaio intonacato.

Da quanto visibile durante sopralluogo effettuato dal sottoscritto professionista l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto emerso durante il sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dalla figlia della legittima proprietaria sig.ra Cavagnini Lucrezia senza alcun contratto di affitto.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio.

5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono soggetti ai vincoli derivanti dagli atti di provenienza con gli inerenti diritti, in particolare quelli derivanti dai diritti da ragioni ed azioni, accessori e pertinenze oneri e servitù attive e passive nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 03/12/2025 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

Elenco immobili

Comune di MONTIRONE (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana NCT Foglio 0006 Particella 00111 Subalterno 0010
2. Sezione urbana NCT Foglio 0006 Particella 00111 Subalterno 0011
3. Sezione urbana NCT Foglio 0006 Particella 00111 Subalterno 0012

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/11/2021 - Registro Particolare 35461 Registro Generale 53104 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 59 del 10/06/2020

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

2. TRASCRIZIONE del 25/11/2022 - Registro Particolare 36908 Registro Generale 54723 Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio

413557/88888 del 23/11/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 20/11/2024 - Registro Particolare 36265 Registro Generale
52069 Pubblico ufficiale CHERUBINI PAOLO Repertorio 36120/14096 del
30/10/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI
EREDITA'.

**7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, RISPONDENZA
CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

A seguito di ricerche presso l'ufficio tecnico comunale l'edificio residenziale oggetto della presente perizia è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. 8/93 PE 22/92 RC rilasciata il 06/03/1993.

Successivamente risultano essere state richieste e rilasciate ulteriori autorizzazioni edilizie che riguardano l'immobile in oggetto ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 3/98 del 30/01/1998 PE 39/97 RC;
- Permesso di Costruire n. 25/2003 del 18/10/2003 PE 65/2003;
- Permesso di Costruire n. 13/2005 del 02/12/2005 PE 73/2005 Variante a Permesso di Costruire n. 25/2003;
- Denuncia di Inizio attività del 28/02/2007 prot. 1738 pratica 13/07.

Successivamente non risultano agli atti comunali essere state richieste e rilasciate ulteriori autorizzazioni edilizie che riguardano l'immobile in oggetto.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Dalle ricerche presso il settore Sportello dell'Edilizia del Comune è stato reperita la richiesta del Certificato di Agibilità presentata il 10/12/2008 protocollo 11223 a cui ha fatto seguito lettera del Comune di comunicazione del RUP ai sensi di quanto disposto dall'art. 25 comma 2 del DPR 380/2001, come modificato dal D.Lgs 301/2002.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura del Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la NON REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA dell'immobile perché rispetto alle autorizzazioni edilizie risultano al piano primo tamponati una terrazza coperta e un balcone per ricavare un locale.

Per poter regolarizzare la situazione è necessario presentare una pratica in sanatoria in cui costi comprensivi di eventuali oneri e spese tecniche possono essere stimati forfettariamente in euro 15.000,00.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal liquidatore della procedura del Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la NON REGOLARITÀ CATASTALE rispetto allo stato attuale dell'immobile per la mancata rappresentazione dei locali realizzati all'interno del sub 11 e l'unione di tali locali al sub 12 essendo parte dell'unità immobiliare. Inoltre manca la rappresentazione del locale realizzato al piano primo in luogo della terrazza coperta e balcone.

La dichiarazione è espressa secondo quanto è visibile dal sopralluogo, dal confronto con la scheda catastale, quanto previsto dalle Leggi in vigore e indicato nelle circolari dell'Agenzia del Territorio.

I costi per la pratica di variazione catastale, compresi i diritti da versare alla Pubblica Amministrazione, sono quantificati in euro 1.500,00.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune l'immobile oggetto della presente valutazione ricade in Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale intensiva B1b – normati dall'art. 23 delle NTA del Piano delle Regole.

Vista la tipologia edilizia dell'intero complesso e le relative aree pertinenziali anche comuni, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima delle unità valutate in perizia.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superficie è al lordo dei muri e dei tavolati, ma è da intendersi “a corpo” e tiene conto del valore del fabbricato comprensivo dell'area su cui sorge oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure e dalle schede catastali.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI “INDIRETTE”

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI Agenzia delle Entrate 1/2025 riporta:

abitazioni civili stato conservativo “normale” un valore da 1.000,00 €/mq a 1.200,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.200,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino anno 2025 della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per:

immobili residenziali recente/agibile 1 un valore da 1.125,00 a 1.450,00 €/mq, con valori riferiti all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche

del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.300,00 €/mq.

INDAGINE DA FONTI “FIDUCIARIE”

- Il terzo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare:

immobili residenziali in stabili di qualità nella media di zona un valore da 1.050,00 €/mq a 1.300,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell’immobile poiché i valori si riferiscono all’ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.200,00 €/mq.

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell’ambito della variabilità della stima e possono variare in base alle caratteristiche del fabbricato, al piano, la sua vetustà e la sua localizzazione, per cui **si esprime il parere che per l’immobile in oggetto il valore di mercato possa essere stimato in 1.200,00 €/mq.**

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, ricavate dalle schede e dalle visure catastali recuperate presso l’agenzia del Territorio, tiene conto del valore del fabbricato, dell’area su cui sorge, delle aree di pertinenza comuni. Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle schede e dalle visure catastali, ma è da intendersi “a corpo”.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell’immobile, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione degli immobili, nel modo seguente:

| DESTINAZIONE | Sup. catastale | coefficiente | sup. comm. | €/mq | VALORE |
|--|----------------|--------------|------------|----------|-------------------|
| Unità residenziale sub 12 | 118,00 | 100% | 118,00 | 1 200,00 | 141 600,00 |
| Autorimessa sub 10 | 73,00 | 50% | 36,50 | 1 200,00 | 43 800,00 |
| TOTALE subb 10/12 | | | | | 185 400,00 |
| DETRAZIONE COSTI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA | | | | | - 15 000,00 |
| TOTALE PARZIALE | | | | | 170 400,00 |
| Unità residenziale sub 11 | 21,00 | 100% | 21,00 | 1 200,00 | 25 200,00 |
| TOTALE sub 11 | | | | | 25 200,00 |
| VALORE COMPLESSIVO | | | | | 195 600,00 |

oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive dell'immobile in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Per quanto esposto in precedenza e per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti

il Valore in libero mercato della proprietà per 1/1 dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato euro 195.60000 così suddiviso:

euro 170.400,00 per i subb 10-12, euro 25.200,00 per il sub 11.

Il Valore in libero mercato della quota di 1/2 di proprietà dell'immobile subb 10-12 oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato euro 85.200,00.

Il Valore in libero mercato della quota di 33/80 di proprietà dell'immobile sub 11 oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato euro 10.400,00.

Il Valore in libero mercato COMPLESSIVO delle quote di 1/2 e 33/80 di proprietà dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato euro 95.600,00.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE DI REALIZZO) – BASE D'ASTA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana

(ABI) si definisce valore di vendita forzata “l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene” portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

Nel caso in oggetto vengono vendute quote indivise dei beni e questo determina il minor valore delle quote (chiamato anche "sconto per la quota indivisa"); tale minor valore si riferisce al fatto che una quota di un bene posseduto in comproprietà vale meno del valore pro-quota dello stesso bene quando fosse venduto interamente, a causa della minore commerciabilità e della complessità di gestione della comproprietà. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che per le quote indivise dei beni in oggetto si possa determinare un deprezzamento di circa il 20% rispetto al valore di mercato. Per quanto esposto in precedenza, per l’assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, per la vendita di quota indivisa e per l’immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata per la quota di 1/2 e 33/80 dell’immobile sia il valore di mercato ribassato di circa il 20%:

€ 95.600,00 x 20% = 19.120,00

€ 95.600,00 – € 19.120,00 = € 76.480,00

Valore in condizioni di vendita forzata (valore di realizzo) - base d’asta della quota di 1/2 della proprietà dell’immobile arrotondato Euro 76.500,00.

oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

9) CONCLUSIONE

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni ritiene che ad oggi

il più probabile valore in libero mercato della proprietà di 1/2 e 33/80 delle unità immobiliari che costituiscono il LOTTO 03 IMMOBILI in via Palazzo n. 42 Montirone (BS), oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile,

possa essere quantificato in € 162.600,00

così suddiviso:

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| - 03a Unità immobiliare residenziale | € 30.000,00 |
| - 03b Unità immobiliare residenziale | € 37.000,00 |
| - 03c Unità immobiliare residenziale | € 95.600,00 |

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata - base d'asta della proprietà di 1/2 e 33/80 delle unità immobiliari che costituiscono il LOTTO 03 IMMOBILI in via Palazzo n. 42 Montirone (BS), oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile,

possa essere quantificato in € 130.100,00 così suddiviso:

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| - 03a Unità immobiliare residenziale | € 24.000,00 |
| - 03b Unità immobiliare residenziale | € 29.600,00 |
| - 03c Unità immobiliare residenziale | € 76.500,00 |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto arch. Pelsoni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 918, 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,

che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso,

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,

che ha agito in accordo agli standard etici e professionali,

che è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione,

che possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile,

che ha ispezionato di persona la proprietà,

che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

* * * * *

Ritenuto pertanto di aver ottemperato all'incarico conferito, il Consulente Tecnico resta a disposizione per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Roncadelle li, 03/12/2025

Mauro Giuseppe arch. Pelsoni



Allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

LOTTO 01 IMMOBILE in via Canossi n. 26 Bagnolo Mella (BS)

- a) Documentazione fotografica;
- b) Documentazione catastale;
- c) Titoli di provenienza;
- d) Documentazione Urbanistica: estratti del PGT;
- e) Autorizzazioni edilizie;
- f) Elenco Ispezioni Ipotecarie (aggiornamento ipocatastale).

LOTTO 02 IMMOBILE-TERRENO in via S. Anna n. 25/B Lonato del Garda (BS)

- a) Documentazione fotografica;
- b) Documentazione catastale;
- c) Titoli di provenienza;
- d) Documentazione Urbanistica: CDU, art. 32 NTA del PGT;
- f) Autorizzazioni edilizie;
- g) Elenco Ispezioni Ipotecarie (aggiornamento ipocatastale).

LOTTO 03 IMMOBILI in via Palazzo n. 42 Montirone (BS)

03a Unità immobiliare residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 6 Categoria A/2

- a) Documentazione fotografica;
- b) Documentazione catastale;
- c) Titoli di provenienza;
- d) Documentazione Urbanistica: estratti del PGT;
- e) Autorizzazioni edilizie;
- f) Elenco Ispezioni Ipotecarie (aggiornamento ipocatastale).

03b Unità immobiliare residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 13 Categoria A/2

- a) Documentazione fotografica;
- b) Documentazione catastale;
- c) Titoli di provenienza;
- d) Documentazione Urbanistica: estratti del PGT;
- e) Autorizzazioni edilizie;
- f) Elenco Ispezioni Ipotecarie (aggiornamento ipocatastale).

03c Unità immobiliare residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 10 Categoria C/6

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 11 Categoria F/4

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 111 sub 12 Categoria A/2

- a) Documentazione fotografica;
- b) Documentazione catastale;
- c) Titoli di provenienza;
- d) Documentazione Urbanistica: estratti del PGT;
- e) Autorizzazioni edilizie;
- f) Elenco Ispezioni Ipotecarie (aggiornamento ipocatastale).