

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

aggiornamento del 03/01/2026

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 12/2013

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Baldissera Angelina Augusta

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Arch. Massimo Colosio  
via Manzoni n. 47  
25126 – Brescia (Bs)  
Mail: m.colosio@emmecipiù.it  
PEC: architettocolosio@pec.it

### Timbro e Firma





## Indice

1. Identificazione riepilogativa dei lotti	3
2. Fasi, accertamenti e date delle indagini	4
3. Lotto 1/1	5
3.1. Inquadramento Immobiliare	5
3.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
3.3. Audit documentale e Due Diligence	14
3.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica	14
3.3.2. Rispondenza catastale	17
3.3.3. Verifica di titolarità	19
3.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
3.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	21
3.6. Analisi estimativa	23
3.7. Riepilogo dei valori di stima	24
4. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	25
5. Bibliografia	26



**1. Identificazione riepilogativa dei lotti**

Lotto	1/1
Ubicazione:	Comune di Montichiari (Bs)
Identificativi catastali:	Sez. Urb. NCT, Fg. 58, p.IIa n. 434, sub. 13, cat. A/2 Sez. Urb. NCT, Fg. 58, p.IIa n. 434, sub. 15, cat. F/5 Sez. Urb. NCT, Fg. 58, p.IIa n. 433, sub. 11, cat. C/6 Sez. Urb. NCT, Fg. 58, p.IIa n. 440, sub. 14, cat. C/6
Quota di proprietà:	1/2 + 1/2 sub. 14 e 15 - 1/1 sub. 11 e 13
Diritto di proprietà:	Piena
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	217.438,88 €
<b>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):</b>	<b>183.000,00 €</b>
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	BUONA
Audit documentale e Due Diligence	<input type="checkbox"/> Conformità edilizia <input type="checkbox"/> Conformità catastale <input checked="" type="checkbox"/> Conformità titolarità
Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente	<input checked="" type="checkbox"/> Immobile occupato <input checked="" type="checkbox"/> Spese condominiali arretrate <input checked="" type="checkbox"/> Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

**2. Fasi, accertamenti e date delle indagini**

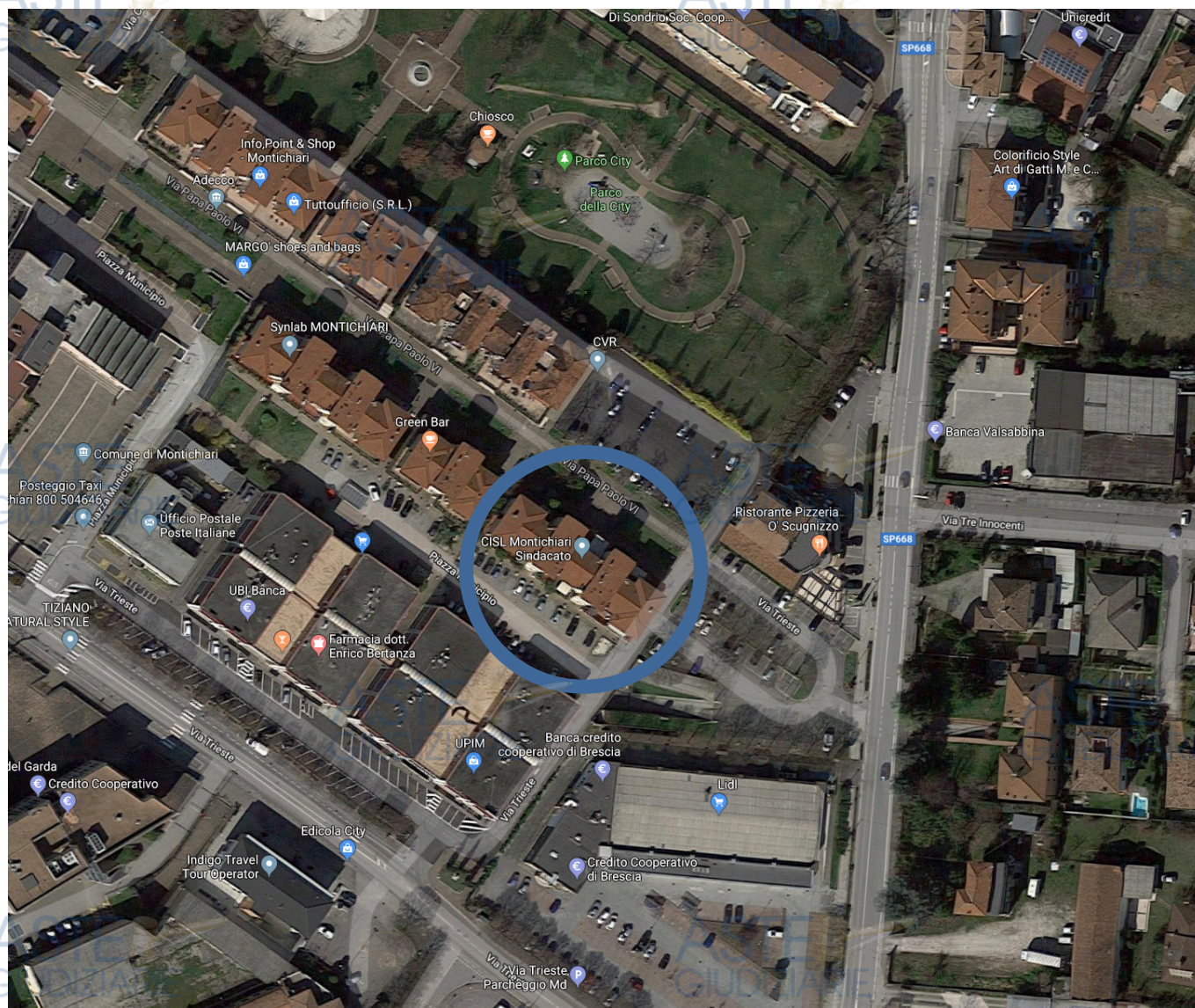
Operazione	Data
Nomina dell'esperto	10-05-2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	28-05-2019
Reperimento dati catastali	26-06-2019
Invio A/R convocazione sopralluogo	26-06-2019
Visura ipotecaria conservatoria	26-06-2019
Primo sopralluogo immobile Montichiari (solo esterni, esegutati non presenti)	09-07-2019
Presentazione domanda di accesso agli atti Comune di Montichiari	10-07-2019
Primo contatto telefonico da parte degli esegutati per concordare data di sopralluogo	16-07-2019
Secondo contatto telefonico da parte degli esegutati per concordare data di sopralluogo	20-08-2019
Richiesta spese condominiali arretrate all'amministratore dell'immobile di Brescia	26-08-2019
Accesso atti Montichiari	03-09-2019
Secondo sopralluogo immobile Montichiari (interni e box)	03-09-2019
Conclusione indagine peritale	13-09-2019
Deposito della perizia	14-09-2019
Nomina per aggiornamento perizia	25-02-2025
Contatti Custode	14-03-2025
Richiesta proroga	04-06-2025
Accesso agli immobili per verifica ricognitiva dello stato dei luoghi	02-09-2025
Richiesta proroga	26-10-2025
Deposito della perizia	05-01-2026

**3. Lotto 1/1****3.1. Inquadramento Immobiliare****Localizzazione:**

Provincia: Brescia  
 Comune: Montichiari  
 Indirizzo: Via Papa Paolo VI n. 48

**Zona:**

L'unità immobiliare si trova nelle immediate vicinanze del centro storico di Montichiari. Trattasi di zona a destinazione residenziale con rilevante presenza di attività commerciali caratterizzata dalla presenza di edifici in linea da 2 a 6 piani fuori terra. Le principali arterie di collegamento sono di rapido e facile accesso, i principali servizi di vicinato sono posti nelle immediate vicinanze.

**Estratto Ortofoto:**

**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in un'area a destinazione prevalentemente residenziale.

**Tipologia immobiliare:**

La tipologia immobiliare riguarda le classificazioni degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come "fabbricato usato in condominio".

**Tipologia edilizia dei fabbricati:**

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come "fabbricato in linea".

**Tipologia edilizia unità immobiliari:**

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali delle unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come "appartamento".

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante	Muratura + C.A.
Partizioni verticali esterne	Laterizio
Partizione verticali interne	Laterizio
Partizioni orizzontali	Laterocemento
Copertura	Non rilevata
Coibentazioni/Isolamenti	Non presenti
Infissi esterni	Telaio in legno con doppiovetro
Impianto elettrico	Tradizionale
Impianto termico	Riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da caldaia a gas metano
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato
Numero di piani	3 fuori terra

**Dimensione:**

Tale parametro rappresenta la grandezza dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso.

- Piccola  
 Media  
 Grande

**Caratteri domanda e offerta**

I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni fra domanda ed offerta e con altri segmenti di mercato.

*Lato acquirente/Lato venditore:*

Privato/Cooperativa

**Motivo d'acquisto:**

- Prima abitazione
- Seconda abitazione
- Investimento

**Forma di mercato**

Con questo dato si intende stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

Il mercato in esame è attualmente caratterizzato da una numerosa offerta con prodotto differenziato per tipologia, funzionalità, tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

**Filtering**

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

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**

La situazione attuale del mercato immobiliare locale si colloca in una fase di stabilizzazione del ciclo immobiliare, successiva ai recenti assestamenti dei valori. Il mercato evidenzia volumi di compravendita regolari, sostenuti da una domanda selettiva, orientata prevalentemente verso immobili correttamente valutati e in buono stato manutentivo.

I prezzi di mercato risultano complessivamente stabili, con lievi incrementi limitati alle unità immobiliari di migliore qualità e alle tipologie maggiormente richieste. I tempi medi di assorbimento del bene sul mercato possono essere stimati, in via prudenziale, nell'ordine di 6-8 mesi, variabili in funzione della tipologia immobiliare, della localizzazione e dell'allineamento del prezzo richiesto ai valori correnti di mercato.

### 3.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile stimato

L'unità immobiliare periziata è collocata in un lotto occupato da un edificio isolato composto da 12 appartamenti, confina con il vano scala comune e con un'altra unità immobiliare facente parte dello stesso complesso; il corpo di fabbrica si sviluppa su tre piani fuori terra con accesso principale al piano terra da una strada pedonale. Il condominio è dotato di un piano interrato a cui si accede dalla scala interna o dalla rampa d'accesso in cui troviamo le cantine ed i box di pertinenza dei vari locali. L'appartamento internamente si sviluppa al piano primo con affaccio principale verso nord-est.

##### Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

Comune censuario: Montichiari (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1*	NCT	58	434	13	A/2	6	5,5 vani	143 mq	529,49 €
2**	NCT	58	434	15	F/5		114 mq		
3*	NCT	58	433	11	C/6	6	25 mq	25 mq	65,85 €
4**	NCT	58	440	14	C/6	6	21 mq	21 mq	55,31 €

Sono ricomprese nella proprietà le relative quote millesimali delle parti comuni del complesso edilizio così come riportato nell'atto di compravendita.

##### Intestazione catastale dell'unità immobiliare:

\* [REDACTED] – Proprietà per 1/1

\*\* [REDACTED] – Proprietà per 1/2

[REDACTED] – Proprietà per 1/2

##### Confini

Nord: confina con spazio pedonale e via Papa Paolo VI;

Est: confina con altra unità immobiliare dello stesso corpo di fabbrica;

Sud: confina con altro lotto;

Ovest: confina con Piazza Municipio;

##### Consistenza

Ai fini della verifica della consistenza dell'unità immobiliare, in data 03/09/2019 il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo finalizzato alla presa visione dell'immobile e al rilievo dell'unità immobiliare. In tale occasione, in presenza del figlio dell'esecutato, è stato possibile accedere ai locali, procedere al rilievo interno e prendere atto delle caratteristiche costruttive del fabbricato.

L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito è stato successivamente confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative e con la planimetria catastale vigente, al fine di verificare la presenza di eventuali difformità rispetto allo stato autorizzato.

In data 02/09/2025 è stato inoltre effettuato un sopralluogo ricognitivo volto alla verifica dello stato dei luoghi, ai fini dell'aggiornamento dei valori di stima.

##### Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati

esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 1,5 m dal piano di calpestio;

- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 0,5 m dal piano di calpestio;
- la Superficie utile lorda (S.U.L.) si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale);

Il metodo utilizzato per la determinazione della consistenza dell'immobile stimato segue le indicazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio dove il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

#### Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono riportate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di 0,5 m dal piano di pavimento.

N.B. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo del 03/09/2019 e del 02/09/2025.

Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

Ambienti abitabili			
DESCRIZIONE	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. Equiv. (mq)
S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	107,50	1,00	107,50
Vani scala e collegamenti verticali	0,00	1,00	0,00
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili	0,00	0,35	0,00
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Soppalchi non abitabili	0,00	0,15	0,00
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
<b>Totale parziale</b>			<b>107,50</b>

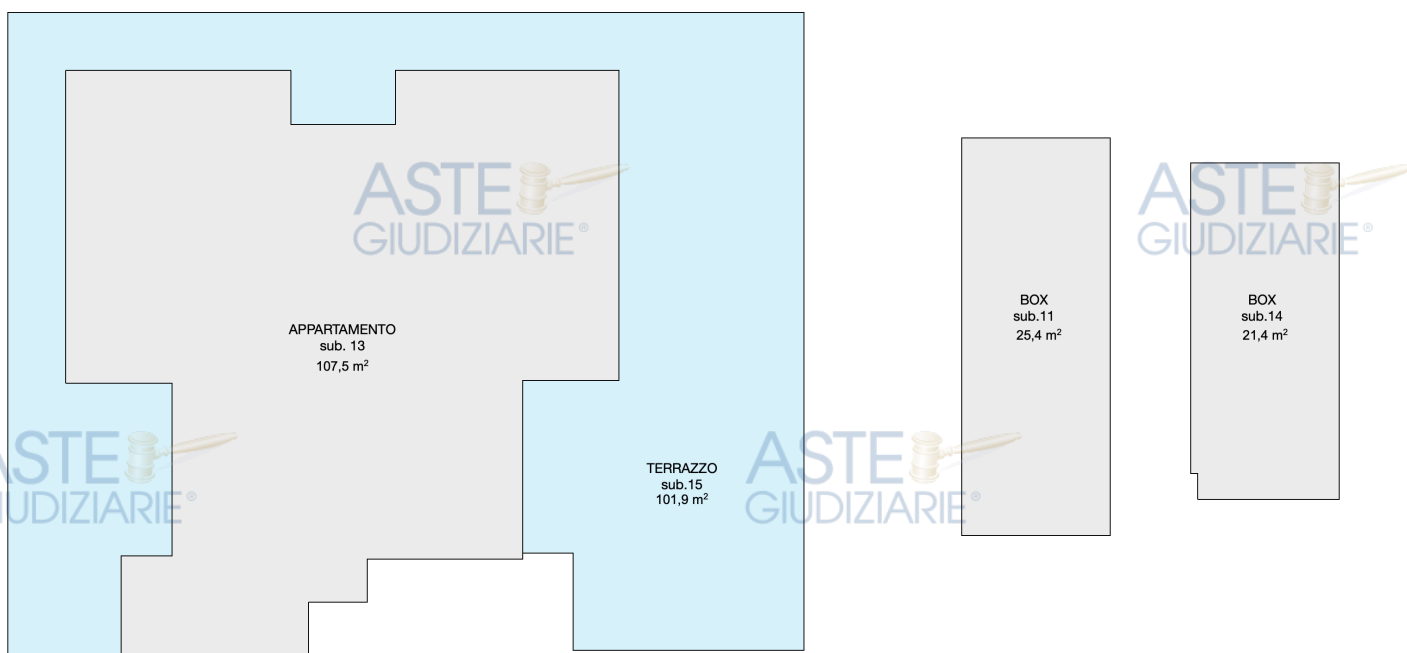
Pertinenze esclusive di ornamento			
DESCRIZIONE	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. Equiv. (mq)
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	101,90	0,30	30,57
Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali	0,00	0,15	0,00
Terrazzi di attici (a tasca)	0,00	0,40	0,00
Portici e patii	0,00	0,30	0,00
Corti e cortili	0,00	0,10	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "appartamento"	0,00	0,15	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini"	0,00	0,10	0,00
<b>Totale parziale</b>			<b>30,57</b>

Pertinenze esclusive di ornamento			
DESCRIZIONE	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. Equiv. (mq)
Cantine, Soffitte e Locali accessori comunicanti con i vani principali	0,00	0,50	0,00
Cantine, Soffitte e Locali accessori non comunicanti con i vani principali	0,00	0,20	0,00
Box in autorimessa collettiva	0,00	0,45	0,00

Box non comunicanti con i vani principali	46,80	0,50	23,40
Box comunicanti con i vani principali	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
<b>Totale parziale</b>			<b>23,40</b>
<b>Superficie commerciale TOTALE</b>			<b>161,47</b>



PARTI NON RISULTANTI DA RILIEVO, MA PRESENTI NELLE PLANIMETRIE CATASTALI E NELLE PRATICHE AUTORIZZATIVE  
 PARTI RILEVATE MA NON PRESENTI NELLE PLANIMETRIE CATASTALI E NELLE PRATICHE AUTORIZZATIVE



**PIANO PRIMO:**

Ingresso	5,3 mq
Zona giorno/cucina	40,5 mq
Disimpegno	4,4 mq
Camera 1	16,7 mq
Camera 2	17,4 mq
W.C.	4,5 mq
W.C. lavanderia	3,9 mq
Terrazzo	101,9 mq

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Montichiari, in posizione prossima al centro storico e nelle immediate vicinanze dei principali servizi di vicinato. La stessa è inserita in un fabbricato condominiale costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato nei primi anni Novanta, con struttura portante in cemento armato.

L'accesso al fabbricato avviene da via Papa Paolo VI n. 48, tramite vano scala comune che distribuisce i piani fuori terra e il piano interrato, ove sono collocate le cantine e le autorimesse.

L'unità immobiliare è posta al piano primo ed è sviluppata su un unico livello. Dall'ingresso si accede alla zona giorno, costituita da cucina e soggiorno in soluzione open space, oltre ad un locale adibito a lavanderia/bagno di servizio. Un disimpegno consente l'accesso al bagno principale e alle due camere da letto. Tutti i principali ambienti risultano dotati di affaccio su terrazzo e balconi perimetrali, che circondano l'unità su più lati.

Dal punto di vista manutentivo, l'unità immobiliare si presenta in discreto stato generale. Dalle evidenze riscontrate, anche sulla base della documentazione fotografica, si rilevano ammaloramenti delle pavimentazioni esterne dei terrazzi, con conseguenti fenomeni di infiltrazione d'acqua che si manifestano sui soffitti delle parti comuni sottostanti. Tali criticità risultano riconducibili a una inadeguata impermeabilizzazione del terrazzo, che rende necessario un intervento di rifacimento del pacchetto impermeabile.

Si segnala inoltre la mancata realizzazione degli zoccolini esterni in corrispondenza dell'attacco tra pavimentazione e facciata, condizione che potrebbe determinare, nel breve periodo, un progressivo degrado delle finiture esterne in corrispondenza dell'attacco a solaio.

Le facciate esterne del fabbricato risultano finite ad intonaco tinteggiato su tamponamenti in laterizio e sono interessate da sistema di isolamento a cappotto termico in pannelli di EPS applicato sulle superfici opache verticali. I solai sono in laterocemento e le tramezzature interne risultano finite con intonaco civile.

Internamente l'unità è dotata di impianto elettrico e impianto idro-termo-sanitario di tipo tradizionale. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano e corpi scaldanti in ghisa. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuramento mediante ante in legno a pannello cieco; sebbene internamente si presentino in condizioni discrete, esternamente necessitano di interventi manutentivi. Le porte interne sono in laminato con pannello pantografato.

Le finiture interne sono di tipo economico, con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato smaltato.

Per quanto concerne lo stato degli impianti, si rilevano criticità funzionali, in particolare: mancato funzionamento del radiatore della camera di minori dimensioni, assenza di acqua calda sanitaria al bagno principale e necessità di sostituzione della cassetta di scarico del WC del bagno di servizio. L'impianto idro-termo-sanitario necessita pertanto di interventi di ripristino e parziale rifacimento.

Completano il lotto di vendita due autorimesse, poste al piano interrato del medesimo fabbricato condominiale, accessibili tramite le parti comuni carrabili. I box auto risultano realizzati con struttura in cemento armato, pareti in blocchi di cls a vista, pavimentazione in cls industriale, chiusura mediante basculante metallica e dotazione di impianto elettrico. Le autorimesse si presentano in stato manutentivo ordinario, coerente con l'epoca di costruzione del fabbricato, e risultano idonee all'uso cui sono destinate.

Il bagno principale è dotato di:

lavabo;

wc;

vasca;

Il bagno secondario/lavanderia è dotato di:

lavabo;  
wc;  
doccia;  
attacco lavatrice;

Lo stato d'usura dei sanitari è medio con vetustà di circa 35 anni.

**Impianti in dotazione all'unità immobiliare:**

Impianto di riscaldamento:

Presente, del tipo a radiatori alimentato con caldaia a gas metano. L'impianto è autonomo.

Vetustà impianto circa 35 anni. L'impianto è da revisionare.

**Impianto idraulico:**

Presente con vetustà di circa 35 anni. L'impianto è da revisionare.

**Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:**

Presente, del tipo tradizionale.

Vetustà impianto circa 35 anni.

**Impianto di condizionamento:**

Assente (il climatizzatore installato è in comodato d'uso quindi non inseribile nel lotto della presente esecuzione immobiliare).

**Manutenzione del fabbricato:**

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti: condominiali, elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc.

Classi:

- Minima  
 Media  
 Massima

Nel complesso, lo stabile, sotto il profilo strutturale ed edilizio generale, non presenta particolari criticità, fatta eccezione per fenomeni di infiltrazione d'acqua provenienti dai terrazzi degli alloggi posti al piano primo e dal piazzale al piano terra, con propagazione verso il piano interrato.

A seguito di interventi di efficientamento energetico eseguiti dal Condominio sulle parti comuni, risultano danneggiate le pavimentazioni dei terrazzi, con conseguente peggioramento dei fenomeni infiltrativi. Si segnala inoltre la mancata esecuzione degli zoccolini esterni, circostanza che potrebbe determinare, nel breve periodo, un progressivo deperimento delle finiture di facciata in corrispondenza dell'attacco a solaio.

In relazione a tali criticità risultano in corso contenziosi tra il Condominio e l'Impresa esecutrice non rilevanti ai fini estimativi in quanto non quantificabili allo stato attuale.

Ai fini estimativi non si terrà conto del contenzioso e nel valore di stima dell'immobile verrà considerato un deprezzamento congruo correlato agli interventi necessari per il ripristino delle infiltrazioni, ripartito nella misura di 1/3 a carico del proprietario dell'unità immobiliare, in conformità a quanto previsto dall'art. 1126 del Codice Civile, che disciplina la ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione dei lastrici solari e delle superfici assimilabili a uso esclusivo.

**Manutenzione dell'unità immobiliare:**

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti componenti (pavimenti, soffitti pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento, per i servizi igienico-sanitari, ecc.

Classi:

- Minima  
 Media  
 Massima

**Inquinamento:**

- Atmosferico  
 Acustico  
 Elettromagnetico  
 Ambientale

**Esposizione prevalente dell'immobile:**

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente. Nel caso in esame l'unità ha un'esposizione prevalente a Nord - Sud - Ovest. L'unità risulta, considerata la distribuzione interna, non perfettamente esposta, con la zona giorno a nord e la zona notte a sud.

Classi:

- Minima  
 Media  
 Massima

**Luminosità dell'immobile:**

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

L'unità in esame gode di luce naturale diretta sufficiente a garantire gli standard minimi di legge richiesti (superficie finestrata pari ad 1/8 della superficie utile a pavimento dell'ambiente di riferimento), la zona giorno presenta una buona illuminazione naturale diffusa dovuta all'esposizione a nord.

Classi:

- Minima  
 Media  
 Massima

**Panoramicità dell'immobile:**

La panoramicità dell'immobile è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute da uno o più ambienti su aree di valore urbano, storico-architettonico, o paesaggistico.

Classi:

- Minima  
 Media  
 Massima

**Funzionalità dell'immobile:**

La funzionalità dell'immobile valuta la disposizione dei vari ambienti di una unità immobiliare riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità ed alla forma e dimensione.

L'unità in esame risulta ben distribuita.

Classi:

- Minima  
 Media  
 Massima

**Finiture dell'immobile:**

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali ed alla modalità di posa in opera.

Classi:

- Minima  
 Media  
 Massima

**Classe Energetica:**

Alla data di redazione della presente relazione peritale, l'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) regolarmente depositato presso il Catasto Energetico degli Edifici della Regione Lombardia (CENED), dal quale emerge una classe energetica A2, come da APE allegato alla presente relazione, identificato dal codice n. 1711300003524, con validità fino al 18/01/2034.

**3.3. Audit documentale e Due Diligence**

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e del riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per eventuali adeguamenti.

**3.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica**

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica, edilizia, ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

*Anno di costruzione/ristrutturazione totale:*

L'unità immobiliare periziata è stata ultimata nel 1990.

*Titoli autorizzativi esaminati:*

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Montichiari (Bs), al fine di analizzare tutte le pratiche autorizzative depositate inerenti il fabbricato oggetto di stima.

Negli uffici comunali a nome degli attuali proprietari e dei precedenti come riportato nelle visure storiche catastali, sono state rintracciate le seguenti pratiche autorizzative:

- Concessione Edilizia n. 103 del 30 giugno 1988 e successive varianti;
- Autorizzazione all'abitabilità n. 19962
- CILA-S Superbonus per efficientamento energetico prot. 7578 del 22/02/2022

*Situazione urbanistica:*

Il comune di Montichiari è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale in data 28/06/2013.

L'area individuata nelle mappe catastali Sez. Urb. NCT, Fg. 58, p.la n. 434 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade nelle "Aree residenziali Zona B3 - Semintensiva infrastrutturata (N.T.A. Art. 70.1)"

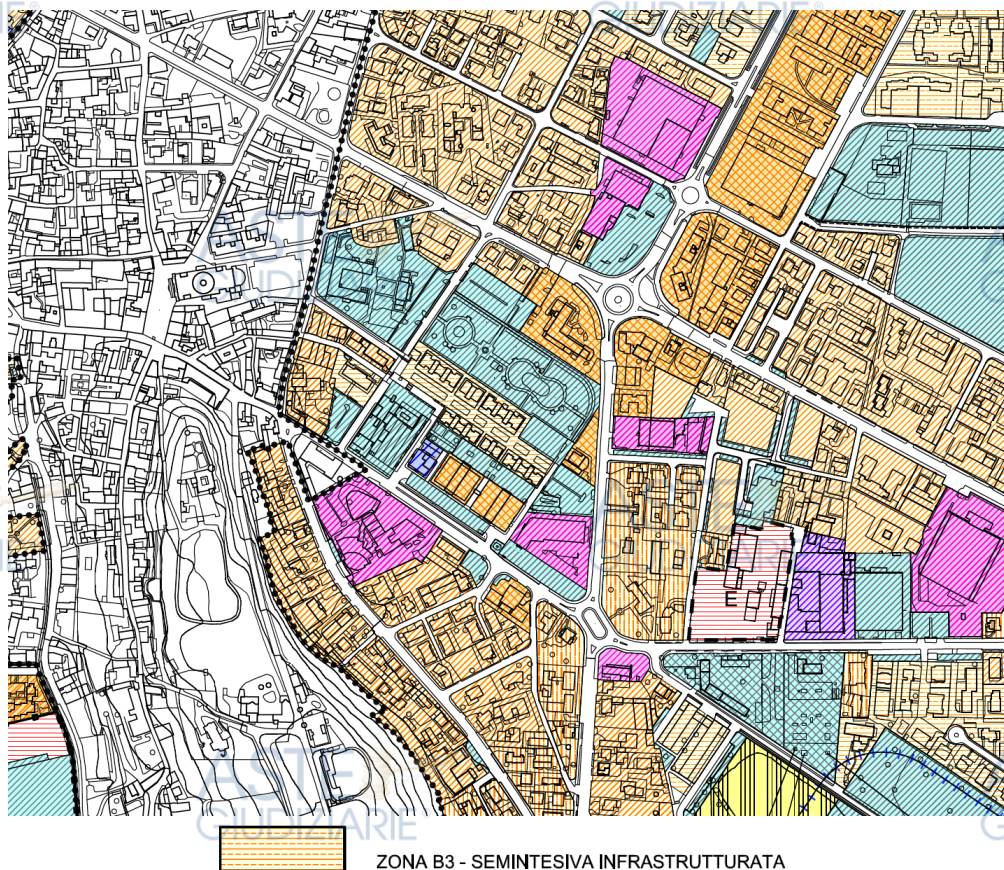
- Convenzione urbanistica  
 Cessione di diritti edificatori

*Limitazioni urbanistiche:*

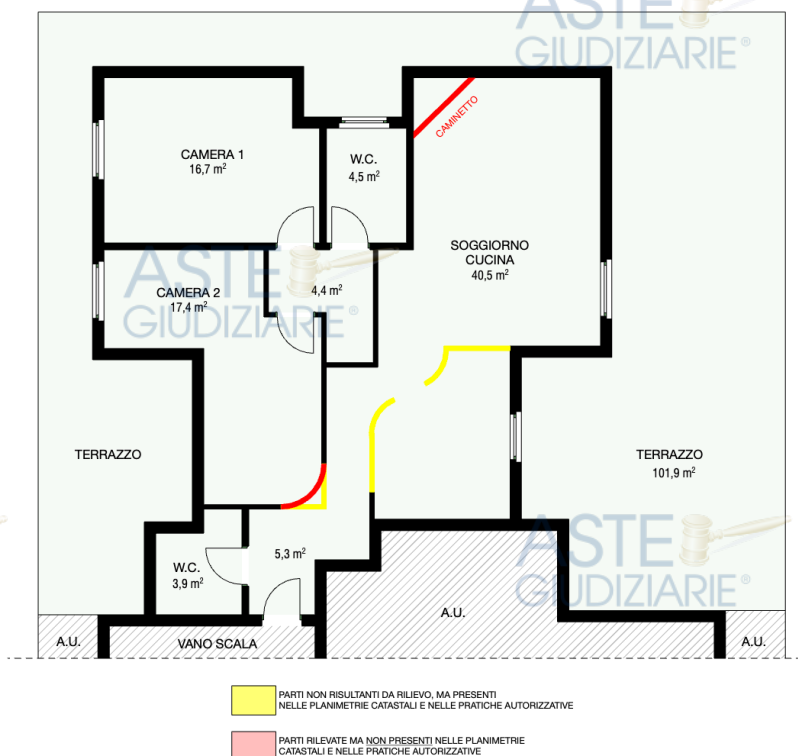
- Vincoli urbanistici: (vedi N.T.A. art. 70.1 del PGT vigente)  
 Vincoli ambientali:  
 Vincoli paesaggistici:

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti dalle tavole del PGT vigente:

• Piano delle Regole: Tavola n. C.2.3 - Ambiti e zone;



Dal confronto delle planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti, con le planimetrie catastali e con il rilievo dello stato di fatto, risultano delle difformità che sono state evidenziate nell'elaborato grafico allegato. Si tratta di modifiche ad alcune tramezzature interne.



Tali difformità devono essere sanate presentando opportuna istanza autorizzativa all'area tecnica del Comune di Montichiari.

I costi indicativi per la sanatoria sono identificabili come segue:

- Oneri e spese dovuti al Comune di Montichiari 1.000 € (CILA in sanatoria per opere già eseguite)
- Competenze tecniche per un totale di 1.500 €

L'importo totale necessario per la regolarizzazione di tutte le difformità è pari a 2.500€

*Dichiarazione di rispondenza urbanistica:*

Il sottoscritto Arch. Massimo Colosio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 2614, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montichiari ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

dichiara la **non conformità** edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi vigenti della costruzione e la **non conformità** della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

*Note:*

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

### 3.3.2. Rispondenza catastale

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	58	434	13	A/2	6	5,5 vani	143 mq	529,49 €
3	NCT	58	433	11	C/6	6	25 mq	25 mq	65,85 €

Proprietà 1/1

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
2	NCT	58	434	15	F/5		114 mq		
4	NCT	58	440	14	C/6	6	21 mq	21 mq	55,31 €

Proprietà 1/2

Documentazione visionata:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 02/01/2026.

Elenco della documentazione visionata:

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali di tutti i subalterni interessati.



Dalle verifiche effettuate emerge che la planimetria catastale attualmente depositata non risulta conforme allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Si ritiene pertanto necessario procedere all'aggiornamento planimetrico, da eseguirsi a cura di un tecnico abilitato incaricato dall'avente titolo. Il costo dell'adempimento è stimabile, in via orientativa, in circa € 500,00.

N.B. L'operazione di separare catastalmente la terrazza, assegnandole un subalterno autonomo in categoria F/5, costituisce una scelta non comune, ma ammissibile sotto il profilo catastale, verosimilmente adottata in origine per conseguire un vantaggio economico in sede di compravendita.

La categoria catastale F/5, infatti, è priva di rendita in quanto rientrante tra le categorie fittizie, come chiarito dalla Circolare n. 9 del 26 novembre 2001 dell'Agenzia del Territorio; conseguentemente, l'IMU non viene calcolata in modo autonomo, risultando assente il presupposto imponibile.

Tuttavia, qualora il lastrico solare/terrazza costituisca una pertinenza ad uso esclusivo di una unità immobiliare residenziale, la corretta rappresentazione catastale prevede che lo stesso sia dichiarato unitamente all'unità principale e rappresentato nella medesima planimetria catastale. In tale configurazione, il lastrico assume tipologicamente la natura di terrazza e, come tale, deve essere considerato nel calcolo della consistenza e della superficie commerciale, secondo i criteri estimativi ordinari.

Alla data odierna, tale operazione non risulta attuabile, in quanto l'unità abitativa (sub. 13) e il lastrico/terrazza (sub. 15) risultano intestati a proprietà distinte. Diversamente, nel caso in cui entrambe le unità fossero appartenute ad un unico soggetto, sarebbe stato possibile procedere alla loro unificazione catastale, con conseguente rappresentazione del terrazzo quale pertinenza diretta dell'appartamento.

Alla luce di quanto sopra, contestualmente all'aggiornamento catastale a seguito della sanatoria, si ritiene che sarà consigliabile procedere alla fusione del subalterno n. 15 con il subalterno n. 13, al fine di garantire una più chiara ed univoca identificazione dei limiti della proprietà, con effetti positivi anche sotto il profilo della corretta gestione fiscale, in particolare ai fini dell'IMU, oltre che sotto il profilo della trasparenza catastale e della commerciabilità del bene.

Dichiarazione di rispondenza catastale:

Il sottoscritto Arch. Massimo Colosio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 2614, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate\_Ufficio provinciale di Brescia\_Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la **non regolarità** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Note:

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

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

**3.3.3. Verifica di titolarità***Titolo di provenienza:*

- Tipo di atto Assegnazione di alloggio
- Notaio Dott. [REDACTED]
- Data atto 12/11/1993
- Repertorio n. 65903
- Estremi trascrizioni Trascritto a Brescia il 02/12/1993 al n. 3379/1993

Gli immobili con tale atto sono pervenuti in piena proprietà di:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	58	434	13	A/2	6	5,5 vani	143 mq	529,49 €
3	NCT	58	433	11	C/6	6	25 mq	25 mq	65,85 €

[REDACTED] – Proprietà per 1/1

*Titolo di provenienza:*

- Tipo di atto Atto di compravendita
- Notaio Dott. [REDACTED]
- Data atto 20/12/1990
- Repertorio n. 49791
- Estremi trascrizioni Trascritto a Brescia il 17/01/1991 al n. 2341/1990

Gli immobili con tale atto sono pervenuti in piena proprietà di:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
2	NCT	58	434	15	F/5		114 mq		
4	NCT	58	440	14	C/6	6	21 mq	21 mq	55,31 €

[REDACTED] – Proprietà per 1/2

[REDACTED] – Proprietà per 1/2

*Stato di possesso del bene alla data della valutazione:*

Alla data di sopralluogo del 02/09/2025 l'immobile risulta essere occupato dal proprietario e dalla propria famiglia.

### 3.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

*Oneri di natura condominiale:*

Contattato l'amministratore del condominio "Residenza City Nord" sito in Montichiari in via Papa Paolo VI, da quanto indicatomi risultano spese arretrate per il debito di gestione 2024-2025 di 9.952,35 €.

*Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:*

Dalle indagini effettuate non si sono rilevate irregolarità in relazione alle autorizzazioni edilizie emesse. Dagli archivi comunali, per quanto messi a disposizione, non sono emersi o rinvenuti ulteriori provvedimenti autorizzativi rispetto a quelli elencati.

*Vincoli connessi al carattere storico-artistico:*

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare periziata non è soggetto a vincoli di tipo storico-artistico.



### 3.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

In data 03/07/2019 sono state eseguite ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al fine di accertare eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esame. Sono state effettuate indagini sia per soggetto che per immobile, in modo tale da avere un quadro preciso della situazione ipotecale.

Si riporta qui di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti:

Soggetto: [REDACTED]

1. 17/01/1991

TRASCRIZIONE A FAVORE – Atto tra vivi: Compravendita

Notaio: Treccani Franco – Rep. 49791 del 20/12/1990

Registri: R.P. 1990 – R.G. 2341

Immobili siti in Montichiari (BS).

2. 09/12/1993

TRASCRIZIONE A FAVORE – Atto tra vivi: Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

Notaio: [REDACTED] – Rep. 65903 del 12/11/1993

Registri: R.P. 21597 – R.G. 31435

Immobili siti in Montichiari (BS).

3. 13/03/2019

TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobiliare

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale – Rep. 1626 del 21/02/2019

Registri: R.P. 6920 – R.G. 11170

Immobili siti in Montichiari (BS).

4. 13/03/2024

TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobiliare

Pubblico ufficiale: UNEP presso la Corte d'Appello di Brescia – Rep. 1117 del 19/02/2024

Registri: R.P. 7679 – R.G. 10865

Immobili siti in Montichiari (BS).

Soggetto: [REDACTED]

1. 17/01/1991

TRASCRIZIONE A FAVORE – Atto tra vivi: Compravendita

Notaio: [REDACTED] – Rep. 49791 del 20/12/1990

Registri: R.P. 1990 – R.G. 2341

Immobili siti in Montichiari (BS).

2. 17/09/1999

TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobiliare

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario – Rep. 6264 del 06/09/1999

Registri: R.P. 21440 – R.G. 32879

Immobili siti in Montichiari (BS).

3. 21/10/2008

TRASCRIZIONE A FAVORE – Atto per causa di morte: Certificato di denunciata successione

Pubblico ufficiale: Ufficio del Registro – Rep. 33/285 del 23/07/2008

Registri: R.P. 29201 – R.G. 48508

Immobili siti in Montichiari (BS).



4. 19/06/2013

TRASCRIZIONE CONTRO – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobiliare

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario presso la Corte d’Appello – Rep. 5766/2013 del 22/04/2013

Registri: R.P. 14506 – R.G. 20760

Immobili siti in Montichiari (BS).



### 3.6. Analisi estimativa

#### Utilizzo della valutazione:

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

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

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

#### Basi del valore:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Assunzioni limitative:

- Nessuna

#### Condizioni limitative:

- Nessuna

#### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use)

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

**Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili stimati sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione:

- Metodo del confronto sintetico-comparativo
- MCA (Market Comparison Approach)

**3.7. Riepilogo dei valori di stima**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	58	434	13	A/2	6	5,5 vani	143 mq	529,49 €
3	NCT	58	433	11	C/6	6	25 mq	25 mq	65,85 €
2	NCT	58	434	15	F/5		114 mq		
4	NCT	58	440	14	C/6	6	21 mq	21 mq	55,31 €

Il più probabile **valore in libero mercato** dell'intero lotto viene di fatto quantificato in: **€ 217.438,88** (vedi analisi estimativa Allegato n. 1 )

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in: **€ 183.000,00** (vedi analisi estimativa Allegato n. 2 )

Ai fini della definizione del piano ripartizione si riportano le percentuali corrispondenti ad ogni subalterno:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Proprietà	Sup. commerciale corretta	Percentuale
1	NCT	58	434	13	A/2	Rama	107,5 mq	66,57%
3	NCT	58	433	11	C/6	Rama	12,70 mq	7,87%
2	NCT	58	434	15	F/5	Rama/Tanfoglio	30,57 mq	18,93%
4	NCT	58	440	14	C/6	Rama/Tanfoglio	10,70 mq	6,63%

#### 4. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
3. Documentazione fotografica degli esterni;
4. Documentazione fotografica degli interni;
5. Documentazione catastale;
6. Ispezione ipotecaria per soggetto giuridico;
7. Ispezione ipotecaria per immobile;
8. Atto di provenienza;
9. Pratiche edilizie;
10. Attestato di Prestazione Energetica;
11. Verifica superfici;
12. Evidenziazione difformità;
13. Spese condominiali arretrate;
14. Verbale di visita;



## 5. Bibliografia



*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*

*Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M : Metodi di stima immobiliare. Flaccovio Editore.*

*Rossetti Marco: Il C.T.U. L'occhio del Giudice. Giuffr  Editore.*

