

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 208/2025

Giudice delegato:

Dr. Davide FOPPA VICENZINI

Anagrafica

Creditore procedente:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC
con sede principale in Dublino (Irlanda)
e sede secondaria in Milano (MI) – c.a.p. 20121
Via Broletto, 4
C.F. 10508010963

Rappresentato dagli Avvocati

LEG LAB Avvocati
Avv. Vanni Marco Ribechi
EmailPEC: vanni.ribechi@milano.pecavvocati.it
C.F. RBCVM71A02F205K
Avv. Pietro Cafagna
EmailPEC: pietro.cafagna@milano.pecavvocati.it
C.F. CFGPTR80B03B639H
Con Studio in Milano – c.a.p. 20123
Via Giovanni Boccaccio, 39
Tel + 39 02780789

Esecutato:

Sig. OMISSIS
Residente a Brescia (BS) – cap. 25126
Via Francesco Petrarca, 5 (in catasto: via Giosuè Carducci, 75)
C.F. OMISSIS

Esperto incaricato

Arch. Alessio ROSSI
Via delle Battaglie, 57 – 25122 Brescia
C.F. RSSLSS68A10B157Y
Tel. 3358152080
Email alessio@studiotecnicorossi.it
EmailPEC alessio.rossi@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Brescia
al nr. 1690.

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	: 07.10.2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 17.10.2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita pre proroga	: 04.02.2026
Data prevista della consegna del rapporto di valutazione pre proroga	: 05.01.2026
Proroga data consegna rapporto di valutazione richiesta dal CTU, 45gg	: 19.02.2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita post proroga	: -

Identificazione dei lotti

Si identifica **1 lotto unico (un lotto unico)**.

LOTTO NR. 1/1

Descrizione sintetica

Trattasi di **ampio appartamento Bilocale**, con cucina/cottura separata, disimpegni, ripostiglio, bagno con vasca, in condominio, posto al quinto e ultimo piano (sesto dalla zona cortile) della palazzina centrale (Palazzina B) del complesso immobiliare Tre Pini e cantina nel piano interrato. La palazzina è dotata di ascensore condominiale.

Il complesso immobiliare condominiale, dotato di ampi spazi comuni a giardino, è composto da tre palazzine gemelle, situate in un vasto lotto ricompreso tra il cavalcavia di Via Volturmo e via Petrarca, posta a Nord, nel quartiere Fiumicello.

La realizzazione del complesso immobiliare ebbe inizio nella prima metà degli anni '70 e terminò nel 1980.

Sia la opere di contenimento del Cavalcavia di via Volturmo, che Via Petrarca, sono state realizzate come opere di urbanizzazione contestualmente alla realizzazione del complesso in esame.

Si noti che l'indirizzo indicato nei dati catastali (Via Giosuè Carducci n.75) non è coerente con l'indirizzo civico: Via Francesco Petrarca n.5.

Esposizione dell'appartamento su tre lati – Nord, Ovest, Sud.

Nell'appartamento è stata riscontrata una lieve difformità edilizia, sanabile, consistente nella presenza di una tramezza che ha ridotto il grande soggiorno (dimensioni della nuova stanza conformi ai locali soggiorno secondo Regolamento Edilizio del comune di Brescia), dividendolo dalla zona di ingresso con creazione di un atrio per la zona giorno.

Ubicazione **Comune di Brescia (BS), Via Giosuè Carducci, 75 (indirizzo catastale)**
Via Francesco Petrarca, 5 (Indirizzo civico reale)

Identificativi catastali **LOTTO 1/1**

Appartamento con cantina:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Brescia (Codice: B157) piano S1-5

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
82	403	26	2	A/2	4	4.5	72 mq	592.63 €



A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le eventuali quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

Quota di proprietà

OMISSIS

C.F. OMISSIS – **Proprietà per 1/1**

Diritto di proprietà

piena proprietà, sottoposta a ipoteche per la quota di 1/1:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario - Iscrizione del 09.11.2007 reg. 5062263/15268 – Atto Graziella Gregorini, Notaio in Edolo (BS) Repertorio 107526/29375 del 06.11.2007;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di Pignoramento immobiliare - Iscrizione del 18.06.2025 reg. 27993/19286 – Atto Repertorio 4030/2025 del 26.05.2025 Unep Corte d'Appello di Brescia;

Divisibilità dell'immobile

Nessuna

Più probabile **valore in libero mercato**:

€ 67.000,00

(euro Sessantasettimila/00)

Più probabile **valore** di mercato in condizioni di **vendita forzata**:

€ 63.650,00

(euro Sessantatremilaseicentocinquanta/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Unità immobiliari in **medio** stato di manutenzione con livello di commerciabilità buono (per le ridotte dimensioni e prezzo).

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia
Conformità catastale
Conformità titolarità

No
No
Sì

vedi pag. 14
vedi pag. 15

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati
Spese condominiali arretrate
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Sì – dall'esecutato e sua famiglia

Sì

vedi pag. 16

No, salvo ipoteche

No

Limitazioni

Assunzioni limitative
Condizioni limitative

Sì

vedi pag. 18

No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulla suddetta unità per la quota di 1/1 afferente al sig. OMISSIS, rilevate dalla Certificazione Ipotecaria in atti, depositata dagli avvocati della Creditrice e dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 01/02/2026, presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, Ufficio provinciale di Brescia, dal sottoscritto arch. Alessio Rossi in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.



Riepilogo ventennale:

Dalla documentazione sopra citata si può desumere che le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono pervenute all'attuale proprietario, OMISSIS per la quota di 1/1 a seguito dei seguenti:

Atti formali pubblici:

- Atto di compravendita in data 18.12.2003, rep. 68177/8261 Notaio Chiara Zichichi, trascritto a Brescia, in data 13.01.2004 ai n. 1461/979;
- Atto di compravendita in data 06.11.2007, rep. 107525/29374 Notaio Graziella Gregorini, trascritto a Brescia, in data 09.11.2007 ai n. 62262/35255;

Gravami:

- 1) **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** - Iscrizione in Brescia del 09.11.2007 reg. 5062263/15268 – Atto Graziella Gregorini, Notaio in Edolo (BS) Repertorio 107526/29375 del 06.11.2007, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota 1/1 dell'unità immobiliare in esame;
- 2) **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di Pignoramento immobiliare** - Iscrizione del 18.06.2025 reg. 27993/19286 – Atto Repertorio 4030/2025 del 26.05.2025 Unep Corte d'Appello di Brescia, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota 1/1 dell'unità immobiliare in esame.

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
2.	Inquadramento degli immobili – LOTTO 1 di 1	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliari oggetto di valutazione – Lotto 1 di 1.....	10
4.	Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 1 di 1.....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	13
4.2	Rispondenza catastale.....	15
4.3	Verifica della titolarità.....	16
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 1 di 1.....	16
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	17
7.	Analisi estimativa	17
8.	Determinazione del Valore	20
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	21
10.	Dichiarazione di rispondenza	22
11.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	23

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal Sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

03-04.11.2025: accertamenti telematici effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali, sede di Brescia, (Richiesta Planimetrie catastali, Visure catastali, estratto di mappa, ecc. e ispezioni ipotecarie).

04.11.2025: richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, protocollo n.398481/2025 del 05.11.2025.

11.11.2025: Primo sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata nel comune di Brescia (BS), congiuntamente al delegato Custode. Accesso negativo. Si provvedeva ad eseguire documentazione fotografica delle parti comuni del condominio.

18.11.2025: Accesso atti presso l'UT del comune di Brescia per visione della documentazione tecnico amministrativa disponibile ed estrazione documenti di interesse

27.11.2025: Secondo sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata nel comune di Brescia (BS), congiuntamente al delegato del Custode. Si riusciva a parlare con la moglie (ipsa dixit) dell'esecutato, che tuttavia non concedeva accesso all'abitazione. Il delegato riusciva a comunicare la necessità che l'esecutato contattasse il Custode.

11.12.2025: Terzo sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata nel comune di Brescia (BS), congiuntamente al delegato del Custode. Era presente la moglie che concedeva accesso all'unità immobiliare. Si procedeva a individuazione immobile, rilievo di verifica dello stato di fatto, documentazione fotografica e verifica dello stato di occupazione degli immobili.

05.01.2026: Istanza di proroga di 45 gg, al Giudice delegato per la consegna del Rapporto di Valutazione.

01.02.2026: accertamenti telematici effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, sede di Brescia, (Ispezioni ipotecarie).

Quindi venivano così identificati gli immobili staggiati.

2. Inquadramento degli immobili – LOTTO 1 di 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

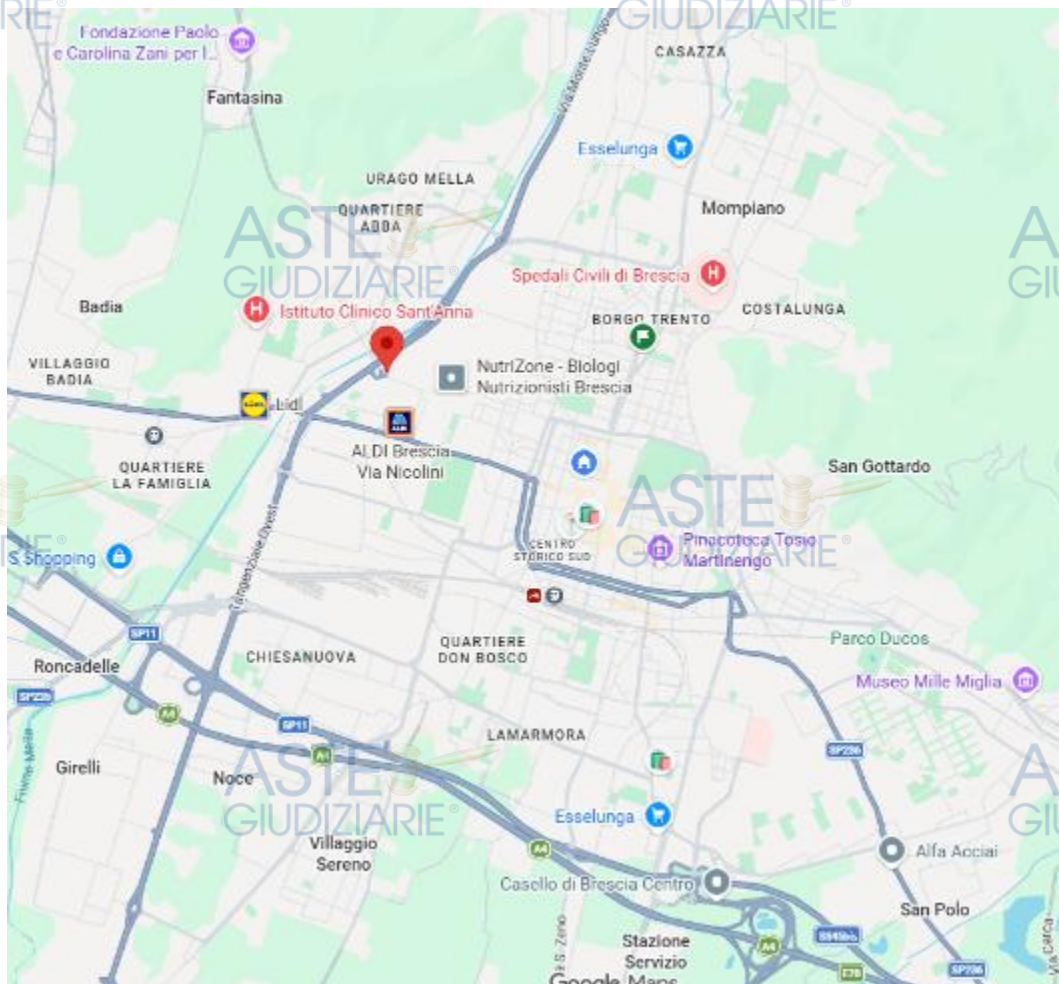
Localizzazione

Provincia	Brescia
Comune	Brescia
Frazione	-
Quartiere	Fiumicello
Via	Francesco Petrarca (Via Giosuè Carducci 75 – in pratiche catastali)
Civico n.	5

Zona

C3 - Urbana SemiCentrale

Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Localizzazione Brescia via F. Petrarca 5 rispetto al centro e alla viabilità principale (fonte Google Maps)



Localizzazione Via F. Petrarca 5 rispetto al quartiere Fiumicello e limitrofi (fonte Google Maps)



Localizzazione Edificio nel quartiere Fiumicello (fonte Google Maps)

Si notino la vicinanza alle scuole e trasporti principali
La zona è collegata al centro città con una ciclabile in sede protetta.
Centro città a circa 1.60 km

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Ambito del tessuto urbano consolidato

Zona R 06 - Tessuto a prevalente destinazione residenziale
(NTA art.81)**Vincoli o limitazioni:**

Nessuno

LOTTO 1 di 1 – Appartamento residenziale con cantina esclusiva nel seminterrato**Tipologia immobiliare**

Fabbricato usato in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

Edificio a Torre

Tipologia edilizia unità immobiliari**Appartamento al 5° e ultimo piano (6° fuori terra) di una palazzina, con cantina nel seminterrato.****Caratteristiche generali dell'immobile***Descrizione sintetica dedotta dall'analisi a vista e dalla documentazione visionata:*

Struttura in elevazione:

Fondazioni, pilastri e travi in cemento armato gettato in opera

Solai:

Latero-cemento

Copertura:

Tetto in latero-cemento e manto di copertura in lamiera grecata coibentata

Murature perimetrali:

Murature di tamponamento laterizio e cordoli in c.a. di collegamento ai piani

Coibentazioni/isolamenti:

-

Divisori tra unità:

Murature in laterizio

Infissi esterni:

Serramenti in legno con vetrocamera semplice e tapparelle a sporgere. Porta blindata di caposcala

Infissi interni:

Porte interne in legno con sopraluce a tutta altezza in vetro, eccetto porta nuovo soggiorno. Porta della cantina in metallo verniciato

Pavimenti e rivestimenti:

Pavimenti vari: marmette in ingresso e soggiorno, monocottura di gres smaltato nella camera e ceramica smaltata nel bagno e cottura, tutti di non recente fattura

Impianto di riscaldamento:

Teleriscaldamento condominiale, termosifoni in acciaio, con elettrovalvole e contabilizzatori di calore

Impianto sanitario:

Acqua calda da teleriscaldamento, presenti vasca/doccia con tenda, sanitari e relativa rubinetteria

Impianto gas:

Presente

Impianto elettrico:

Presente

Impianto di climatizzazione:

Assente

Altri impianti:

-

Allaccio fognatura:

Sì

Fonti rinnovabili:

Assenti

Finiture esterne:

Intonaco al civile tinteggiato

Finiture interne:

Intonaco al civile tinteggiato

N. totale piani:

6 piani fuori terra, più un seminterrato. L'appartamento si sviluppa al Piano quinto. La cantina è nel seminterrato.

Altro:

*La palazzina, come le altre due del complesso si sviluppa a trifoglio attorno al corpo scala con ascensore. Ad ogni piano si trovano 5 unità immobiliari. Al piano seminterrato si trovano le autorimesse e le cantine. Le tre palazzine del complesso, condividono ampi spazi comuni anche a giardino.***Dimensione**

Media

Caratteri domanda e offerta

Lato venditore: Privato

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

Filtering

assente

Fase del mercato immobiliare

Recupero

Altro: “Nel corso del 2025, il mercato immobiliare a Brescia e provincia ha confermato il costante **aumento dei valori** già registrato nell’anno precedente, rialzo **causato dall’aumento dei costi di costruzione** più che da un incremento della domanda, infatti **si segnala una generale stabilità nel numero delle compravendite**. Sebbene il rialzo non sia stato uniforme su tutto il territorio, **le zone ben servite, prossime ai centri urbani o dotate di adeguate infrastrutture, hanno beneficiato di una maggiore vivacità della domanda** e di una tenuta più solida dei prezzi. Assistiamo a un cambio di esigenze già in corso da qualche anno ma sempre più evidente: i giovani si avvicinano tendenzialmente ad immobili con buona classe energetica e di recente costruzione, oltre al fatto che rinunciano a spazi in favore di una maggiore qualità costruttiva. Fino a 15 anni fa lo status di acquisto verteva su case di generose dimensioni; oggi vi è un effetto contrario: abitazioni più piccole, facilmente gestibili e caratterizzate da costi di manutenzione contenuti sono sempre più apprezzate.

La crescente attenzione alla sostenibilità, ai consumi energetici e alla funzionalità degli spazi ha profondamente modificato le dinamiche di acquisto. Le nuove costruzioni, in particolare, rispondono in modo più efficace a queste nuove necessità, mentre il patrimonio immobiliare esistente richiede spesso interventi di ristrutturazione per adeguarsi agli standard richiesti dal mercato. Il 2025 conferma un'evoluzione non solo nei valori immobiliari, ma anche e soprattutto nelle preferenze abitative, con una domanda orientata verso qualità, efficienza energetica e gestione sostenibile dell’abitazione. La fascia di acquirenti interessati al mercato del nuovo, con elevate prestazioni energetiche e finiture di medio-alto livello rimane però piuttosto limitata. [...]. Il mercato delle locazioni abitative evidenzia un calo nei contratti quadriennali a canone libero, principalmente a causa della carenza di immobili in offerta. Ciò è in parte legato alla crescita degli affitti brevi per uso turistico e per studenti universitari. Tuttavia, nella maggior parte dei casi, i proprietari preferiscono lasciare le proprie case vuote piuttosto che rischiare di affrontare problemi di morosità. Il fenomeno degli affitti brevi, colpisce in particolare le città universitarie come Brescia, dove la presenza stabile di studenti fuori sede alimenta la domanda di soluzioni temporanee ben posizionate e arredate. [...]. Si conferma anche per quest'anno, la difficoltà a vendere o a locare, spazi ubicati all'interno del centro storico causa la cronica mancanza di parcheggio.”¹.

¹ Fonte: *Listino dei valori degli immobili. Piazza di Brescia e Provincia. Rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia. Listino 2025- Rilevazione Maggio 2025 – Anno MMXXV. 30° anno di pubblicazione.*

3. Descrizione dell’unità immobiliari oggetto di valutazione – Lotto 1 di 1

DATO IMMOBILIARE**Descrizione sintetica dell’immobile staggito**

Il pignoramento riguarda la piena proprietà di un **ampio appartamento Bilocale**, posto al quinto e ultimo piano della palazzina centrale del complesso condominiale TRE PINI, che si trova in zona ovest della città, a meno di due chilometri dal centro storico, a ridosso del cavalcavia di via Volturmo, in prossimità dell’ingresso alla tangenziale Ovest, quartiere Fiumicello.

La zona risulta, quartiere storico di Brescia risulta ben servita, sia per quanto riguarda le funzioni sociali, essendo presenti scuole primarie e secondarie, che i servizi di prossimità, per la presenza di supermercati e botteghe negli adiacenti quartieri di Via Milano e Via Chiusure, che i trasporti pubblici.

L’appartamento originariamente era composto da zona ingresso, direttamente collegata al soggiorno, cottura, ripostiglio e atrio notte, che disimpegnava l’ampia camera da letto matrimoniale e un bagno completo di vasca e attacco lavatrice.

Successivamente è stata realizzata una tramezza di divisione del soggiorno con creazione di una nuova stanza di circa 15 mq, idonea al soggiorno, ma usata come camera pluriuso (letto/soggiorno) dalla proprietà e di un atrio giorno separato. Non sono state riscontrate pratiche edilizie per questa trasformazione.

Le finiture sono coerenti e coeve al periodo di realizzazione del complesso immobiliare: porte in legno tamburate con sopraluce, pavimenti in marmette nelle zone giorno, ceramica smaltata nei locali accessori e nelle camere; le finestre sono in legno di pino, sezione classica 55/60 mm, già con vetrocamera; le tapparelle delle stanze hanno cassonetto interno e meccanismo delle guide a sporgere, che consente regolazione dell'aria e della luce.

Durante il sopralluogo sono state rilevate tracce importanti di muffa da condensa sui soffitti della zona cottura, del ripostiglio e della nuova stanza giorno, in corrispondenza dei ponti termici del solaio, probabilmente dovute a cattiva gestione dei ricambi d'aria, oltre che alle caratteristiche costruttive del fabbricato tipiche del periodo di costruzione.

La palazzina è dotata di ascensore condominiale, che tuttavia non risulterebbe attualmente accessibile ai disabili senza aiuto, per la presenza di due/tre scalini nell'atrio condominiale del vano scale.

L'esterno del condominio si trova in stato di conservazione che ne denuncia l'età; dalla lettura dei verbali dell'ultima assemblea risulta rimandata l'analisi di un preventivo d'intervento per opere di tinteggiatura dei prospetti e sistemazione dei balconi, quindi in possibile programmazione futura.

Il complesso immobiliare condominiale, dotato di ampi spazi comuni a giardino, è composto da tre palazzine gemelle, situate in un vasto lotto ricompreso tra il cavalcavia di Via Volturmo e via Petrarca, posta a Nord, nel quartiere Fiumicello.

La realizzazione del complesso immobiliare ebbe inizio nella prima metà degli anni '70 e terminò nel 1980.

Sia la opere di contenimento del Cavalcavia di via Volturmo, che Via Petrarca, sono state realizzate come opere di urbanizzazione contestualmente alla realizzazione del complesso in esame.

Si noti che l'indirizzo indicato nei dati catastali (Via Giosuè Carducci n.75) non è coerente con l'indirizzo civico: Via Francesco Petrarca n.5.

Esposizione dell'appartamento su tre lati – Nord, Ovest, Sud.

Nell'appartamento è stata riscontrata una lieve difformità edilizia, sanabile, consistente nella presenza di una tramezza che ha ridotto il grande soggiorno (dimensioni della nuova stanza conformi ai locali soggiorno secondo Regolamento Edilizio del comune di Brescia), dividendolo dalla zona di ingresso con creazione di un atrio per la zona giorno. E' stata rilevata anche una lieve traslazione della tramezza dell'atrio notte verso la camera in allineamento alla tramezza del bagno.

Si noti che le piante dei titoli edilizi per la Palazzina B rimandano a misure indicate nelle tavole della Palazzina A, usate come piante Tipologiche di riferimento. Dall'analisi di queste si riscontra una difformità nell'altezza delle finestre, riscontrate alte 1.50 m contro 1.60 m come da pratica. La difformità tuttavia è coeva al periodo di realizzazione essendo tutte le finestre del complesso di identica altezza e comunque tali da rientrare nei parametri igienici vigenti al periodo di realizzazione.

Identificazione catastale

☐ Comune censuario

☐ Tipologia Catasto

☐ **Identificativo Appartamento**

☐ Brescia (Codice B157)

☐ Fabbricati

☐ Sezione NCT

☐ Foglio 82

☐ Particella 403

☐ Subalterno 26

Confini catastali appartamento

☐ Nord Mapp 399 cortile



- ☐ Sud Mapp 399 cortile e Mapp 403 scale comuni
- ☐ Est Mapp 403 altro subalterno
- ☐ Ovest Vuoto Mapp 399 cortile

Confini catastali cantina seminterrata

- ☐ Nord Mapp 403 corridoio comune
- ☐ Sud Mapp 403 interrato
- ☐ Est Mapp 403 altro subalterno
- ☐ Ovest Mapp 403 altro subalterno

Confini complesso come in mappe.

Consistenza

- ☐ Rilievo
- ☐ Diretto in loco
- ☐ Misure rilevate e verificate graficamente con planimetria catastale e titoli edilizi
- ☐ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 11.11-27.11-11.12.2025

Criterio di misurazione

- ☐ SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici intera proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile		
Appartamento	mq 71.10	100%	mq	71.10
Cantina	mq 4.10	25%	mq	1.02

Superficie commerciale appartamento arrotondata mq 72.00

Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano
- ☐ Ascensore
- ☐ N. servizi
- Quinto (Sesto fuori terra)
- ☐ Presente – non accessibile disabili

Uno

- ☐ Lavabo
- ☐ Wc
- ☐ Bidet
- ☐ Vasca

☐ Attacco lavatrice

☐ Vetustà (anni) 45

Impianti in dotazione

- ☐ Riscaldamento

☐ Presente: Vetustà 45

☐ Condominiale

Alimentazione:

- ☐ Teleriscaldamento

Elementi radianti:

- | | | |
|--|---|----|
| ☐ Condizionamento | ☐ Termosifoni in acciaio con termo-valvole | |
| ☐ Solare termico (produzione acqua calda) | ☐ assente | |
| ☐ Elettrico | ☐ Assente | |
| ☐ Idraulico | ☐ Presente: Vetustà | 45 |
| ☐ Antifurto | ☐ Presente: Vetustà | 45 |
| ☐ Pannelli solari (fotovoltaico) | ☐ Assente | |
| ☐ Impianto geotermico | ☐ Assenti | |
| ☐ Domotica | ☐ Assente | |
| ☐ Manutenzione fabbricato | ☐ Assente | |
| ☐ Manutenzione unità immobiliare | ☐ Medio | |
| ☐ Classe energetica | ☐ Medio - problemi di muffa da condensa | |
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | ☐ Non desumibile | |
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Buono | |
| ☐ Panoramicità dell'immobile | ☐ Buono | |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Buono | |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Buono | |
| ☐ Altro - | ☐ Medio | |

4. Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 1 di 1

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- ☐ Fabbricato successivo 01.09.1967

Titoli autorizzativi esaminati e visionati

Licenza Edilizia	n° 27465/70 PG	1036/7702 UT	del 08.09.71
	Costruzione strada di lottizzazione e fognatura (via Petrarca)		
Licenza Edilizia	n° 11960/73 PG	6759/72 UT	del 09.08.73
	Costruzione Complesso TRE PINI		
Licenza Edilizia	n° 27403/74 PG	5461/73 UT	del 12.07.74
	Voltura Intestazione Licenza Edilizia		
Licenza Edilizia	n° 9797/74 PG	3471/73 UT	del 12.07.74
	Varianti Complesso		
Licenza Edilizia	n° 30783/74 PG	6791/74 UT	del 18.02.75
	Costruzione autorimesse e muro di sostegno		
Licenza Edilizia	n° 18762/75 PG	5641/73 UT	del 09.08.76
	Varianti Corpo B		
Licenza Edilizia	n° 33841/76 PG	4392/76 UT	del 06.12.76
	Costruzione recintazione		
Concessione Edilizia	n° 4776/79 PG	1226/79 UT	del 11.12.79



Completamento recintazione



Inizio Lavori

il 19.09.1973

CPI VVF

Prot. 33694 del 15.04.1976 Centrale termica

Collaudo Strutture

n.21804 del 30.05.1978

Abitabilità

21804/79 PG 6133/79 LLPP del 25.03.1981

Data verifica urbanistica

18.11.2025

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico:

PGT Vigente – Ultima Variante

Approvato con delibera 404567/2025 PG del 11.11.2025

Pubblicato BURL serie avvisi e concorsi n. 4 del 21.01.2026

Ambito del Tessuto urbano consolidato

Zona R06 – Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA Art.81)

☐ Convenzione Urbanistica

☐ No - Attuata

☐ Cessione diritti edificatori

☐ No

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli Urbanistici

☐ No

☐ Vincoli Ambientali

☐ No

☐ Vincoli Paesaggistici

☐ No

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITA'** urbanistica della costruzione del fabbricato e

la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare, ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- Si riscontrano parziali difformità distributive interne rispetto alla Licenza Edilizia n° 18762/75 PG 5641/73 UT del 09.08.76 - Varianti Corpo B, in particolare, come già detto, nell'appartamento è stata realizzata una tramezza che ha ridotto il grande soggiorno (dimensioni della nuova stanza conformi ai locali soggiorno secondo Regolamento Edilizio del comune di Brescia), dividendolo dalla zona di ingresso con creazione di un atrio per la zona giorno. E' stata rilevata anche una lieve traslazione della tramezza dell'atrio notte verso la camera, in allineamento e continuità alla tramezza del bagno.



Le parziali difformità sarebbero sanabili in quanto trattasi di interventi di Manutenzione Straordinaria per opere interne alle unità immobiliari ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/01 e s.m.i..

Tali interventi sono oggi realizzabili mediante CILA ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01; per la mancata presentazione della CILA il comma 5 di tale articolo prevede una sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00.

I costi per la pratica in sanatoria, la sanzione (1.000 euro), i diritti di segreteria amministrativi (50 euro), comprese le ipotizzabili spese tecniche sono quantificabili in circa Euro 6.125,20.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al

LOTTO 1/1 indiviso

Appartamento con cantina:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Brescia (Codice: B157) piano S1-5

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
82	403	26	2	A/2	4	4.5	72 mq	592.63 €

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le eventuali quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

Documentazione visionata

☐ Visura telematica e accessi presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Elenco documentazione visionata

- ☐ Visure storiche Catasto Terreni/Fabbricati
☐ Planimetrie catastali
☐ Estratto Mappa
☐ Elenco Immobili (non si riscontra Elaborato Planimetrico)
☐ Ispezioni Ipotecarie

Data verifica catastale

03-04.11.2025-01.02.2026

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, 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'unità immobiliare:

- *Non risulta rappresentata le tramezze interne di divisione del soggiorno.*

I costi per la variazione catastale, dovendosi produrre due nuove planimetrie, per appartamento e cantina separate, come da attuali direttive dell'Agenzia del Territorio, comprese spese tecniche e bolli, sono quantificabili in circa 1.200,00 euro.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atti formali pubblici:

- | | | |
|------------------------|---|--|
| - Tipo di atto | : | Atto compravendita |
| - Notaio | : | Dr.ssa Graziella Gregorini – in Edolo (BS) - rep. 107525/29374 |
| - Data Atto | : | 06.11.2007 |
| - Estremi Trascrizione | : | n. 62262/35255 del 09.11.2007 - Brescia |

Quota di proprietà

OMISSIS

C.F. OMISSIS – **Proprietà per 1/1**

Condizioni limitanti

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche e l'istanza di pignoramento citate nel paragrafo 6.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'unità immobiliare in oggetto, alla data del sopralluogo, risulta nel possesso e occupata dalla proprietà. Alla data del sopralluogo era presente una persona che si qualificava come moglie dell'Esecutato.

Non risultano contratti d'affitto o comodato in essere.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 1 di 1

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

Spese condominiali:

L'Amministrazione del condominio ha comunicato al sottoscritto e al custode un debito da parte dell'Esecutato per spese condominiali non pagate negli ultimi esercizi.

Le spese condominiali ordinarie/straordinarie approvate, per l'unità immobiliare staggita, ammontano a circa 2.300,00/2.400,00 €/anno, a seconda degli esercizi annuali.

Alla data odierna, l'esecutato risulterebbe debitore nei confronti del condominio per una cifra pari a circa 4.907,00 euro, che diventeranno 5.322,41euro alla scadenza della Rata n.6 del 31.03.2026.

Risulta quindi debitore per una quota superiore ai due ultimi esercizi.

E' quindi probabile che, alla data di assegnazione, ad un futuro acquirente risultino opponibili quote pari ai due ultimi esercizi come da legge, circa 4.800,00 euro.

Vincoli storico-artistici

Il fabbricato non risulta sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico.

Vincoli Urbanistici e Formalità

Il fabbricato non risulta sottoposto a vincoli o formalità di carattere urbanistico.

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

Gravami:

1. **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** - Iscrizione in Brescia del 09.11.2007 reg. 5062263/15268 – Atto Graziella Gregorini, Notaio in Edolo (BS) Repertorio 107526/29375 del 06.11.2007, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota 1/1 dell'unità immobiliare in esame;
2. **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di Pignoramento immobiliare** - Iscrizione del 18.06.2025 reg. 27993/19286 – Atto Repertorio 4030/2025 del 26.05.2025 Unep Corte d'Appello di Brescia, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota 1/1 dell'unità immobiliare in esame

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, 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

La presente valutazione si fonda sulle seguenti assunzioni limitative:

- 1) Non è stato possibile reperire dati diretti circa transazioni immobiliari di proprietà simili nella zona di riferimento.

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione, dal momento che si tratta di un appartamento ad uso residenziale con locale accessorio a uso cantina nel seminterrato, non si ritengono ipotizzabili usi non compatibili con la residenza, o al massimo con uso ufficio. Condizione quest'ultima che non modifica comunque le basi dei valori immobiliari di riferimento.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto

- ☒ MCA con nr. 2 comparabili
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- ☒ Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

- Listino Pro Brixia dei valori degli immobili. Piazza di Brescia e Provincia. Rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia. Listino 2025- Rilevazione Maggio 2025 – Anno MMXXV. 30° anno di pubblicazione.

- Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione Anno 2025 – Semestre 1

- Indagini presso operatori di settore.

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili. Piazza di Brescia e Provincia. Rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia. Listino 2025- Rilevazione Maggio 2025 – Anno MMXXV. 30° anno di pubblicazione.* Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

*I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono al periodo di rilevazione **Maggio 2025.***

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel

medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

*Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla **realità media del mercato nel periodo di riferimento**.*

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino 2025 anno MMXXV

Comune: Brescia – Zona ovest - Fiumicello

Tipo immobile: Residenziale

Stima Pro-Brixia

Per immobile "Agibile 1" (30-40 anni) valore al mq da min € 830,00 a max € 1275,00

Per immobile "Agibile 2" (50-60 anni) valore al mq da min € 655,00 a max € 745,00

Agenzia Entrate - OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari