

**TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Numero della pratica**  
**345/2025**

**Valutatore**

Arch. Claudia Querini  
Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS  
Tel. 030/295639

**Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

**Oggetto**

PROMOSSA DA

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**





## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano), sito in Via **OMISSIS**, Palazzina Corpo - **OMISSIS**, **OMISSIS** di seguito denominato "Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via **OMISSIS** - ovvero "Subject" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/01/2026.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

Sez. NCT Fg. 15 Part. 204 Sub. 8 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, 2,00 vani, Rendita 154,94 €

## PREMESSA

DESCRIZIONE APPARTAMENTO SUB. 8

Il lotto è costituito da:

- Una unità immobiliare a destinazione abitazione civile, identificata catastalmente al NCT Foglio 15 - Mappale 204 - Subalterno 8 al piano seminterrato.

PREMESSA

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Perizia eseguita dal sottoscritto Arch Claudia Querini con studio in Brescia C.da Cavalletto n. 1, a seguito di conferimento incarico di stima da parte del Sig. Giudice Dr. Canali Gianluigi in data 28 Marzo 2025

In data 15/04/2025 alle ore 11:22:00 la sottoscritta inviava telematicamente l'accettazione dell'incarico.

Il quesito formulato dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione recitava quanto segue:

L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo, dalla quale dovrà risultare:

- 1) l'identificazione e descrizione attuale dei beni, ed identificazione pregressa dei beni.
- 2) lo stato di possesso dei beni.
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- 5) Regolarità edilizia ed urbanistica.
- 6) Formazione dei lotti.
- 7) Valore dei beni e costi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto perito, riceveva comunicazione dal Custode Giudiziario nominato dal Tribunale avv. Elena Lama, che era stato fissato il sopralluogo il giorno 25/11/2025 alle ore 09.30.

Il giorno prestabilito mi presentavo sul luogo ove era presente l'avv. **OMISSIS** in rappresentanza dell'avv. Elena Lama, ma riscontrando l'assenza dell'esecutato e lo stato di abbandono dell'immobile si rinviava il sopralluogo.

Successivamente perveniva comunicazione dal Custode giudiziario Avv. Elena Lama che era stato fissato il secondo sopralluogo, in data 09/12/2025 alle ore 09.30 mi presentavo sul luogo ove era presente l'avv. **OMISSIS** in rappresentanza dell'avv. Elena Lama ed il fabbro per la sostituzione della serratura della porta di accesso all'unità immobiliare.

L'avv. Mattia Corioni ha acconsentito all'apertura per la visione dei locali al fine di verificare lo stato dei luoghi.





Architetto Claudia Querini  
 C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia  
 email: cquerini@gmail.com  
 tel. 335/6864179



**Ruolo**

Valutatore

Richiedente valutazione

Creditore procedente

Esecutato (convenuto)

**SOGGETTI**

**Descrizione**

Arch. Claudia Querini  
 Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS  
 Tel. 030/295639  
 CF: QRNCLD74C66B157S  
 G.E. Simonetta Dott.ssa Bruno

**OMISSIS**

CF: **OMISSIS** - PIVA: **OMISSIS**

**OMISSIS**

Nato il 08/05/1982 a **OMISSIS**

CF: **OMISSIS**





## SCHEDA IMMOBILE

**-Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via OMISSIS, 111 - 25081 - OMISSIS**



### Denominazione

**Data inserimento** 05/11/2025 **Data ultima modifica** 19/01/2026

### Codice OMISSIS

**Classificazione** Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano)

**Denominazione** Appartamento

**Destinazione** Residenziale

**Proprietà** In condominio con altre unità.

**Utilizzo** In proprietà

**Categoria** Usato in scadente stato di manutenzione

**Superficie** 46,00 m<sup>2</sup> Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL...

### Ubicazione

Via **OMISSIS**, 111 -  
25081 **OMISSIS**

### Unità Immobiliare

**Condominio**

**Palazzina** Corpo

**Scala**

**Piano di accesso** Seminterrato

**Interno**

### Descrizione principale

DESCRIZIONE DEI BENI

APPARTAMENTO:

L'unità immobiliare di cui in oggetto, è inserita all'interno dell'immobile sito in **OMISSIS**, Via **OMISSIS** n. 111. La destinazione dell'immobile è residenziale.

L'immobile è situato nella zona definita dal PGT di **OMISSIS** come Ambito urbano - Area B2 - "Tessuto residenziale a villine e palazzine (art. 17 NTA).

### DESCRIZIONE COMPLESSO

Il complesso immobiliare è costituito da quattro unità immobiliari, due con accesso dal vano scala esterno posto su Via Benaco e due con accesso diretto dal piano seminterrato al quale si accede scendendo la rampa dello scivolo carraio.

Il solaio di copertura dell'unità immobiliare, è costituito da un solaio piano in laterocemento.

### DESCRIZIONE INTERNA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

APPARTAMENTO:

Sez. NCT - Foglio 15 - Particella 204 - sub 8

L'ingresso all'unità immobiliare avviene: scendendo dalla rampa dello scivolo carraio da via **OMISSIS** si arriva nel piazzale comune e girando a destra la prima porta è l'accesso all'appartamento.

L'appartamento è così costituito:

Piano Seminterrato:

- Soggiorno e angolo cottura: superficie interna utile mq. 15,77
- Camera: superficie interna utile mq. 9,88
- Bagno e locale caldaia: superficie interna utile mq. 9,10

La superficie lorda dell'appartamento fuori terra risulta essere 46 mq.

Lo stato di manutenzione dei lavori e serramenti esterni in legno color marrone sono in scadente stato di manutenzione.

Il rapporto aeroilluminante dei vari locali non è verificato nella camera, nel soggiorno, è secondo norma di Legge.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Brescia, data rapporto martedì 20/01/2026

Pagina 4 di 15



Architetto Claudia Querini  
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia  
email: cquerini@gmail.com  
tel. 335/6864179



Le finiture dei locali sono come qui di seguito descritte:

Piano Terra:

- Pavimenti: soggiorno, angolo cottura e camera piastrelle in ceramica con decorazioni.
- Bagno: dotato di lavabo, vater, bidet e doccia. Il pavimento è in piastrelle di ceramica; analoga piastrellatura in ceramica è stata utilizzata per il rivestimento fino ad un'altezza di 1,20 m su tutte le pareti.
- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti interni: tutte le porte sono in legno marroni lisce.
- Serramenti esterni: sono in legno marroni senza persiane o tapparelle.
- La porta d'ingresso ha struttura in alluminio con pannellature vetrate.
- Tinteggiature: a tempera in tutto l'appartamento.
- Riscaldamento: autonomo con radiatori.
- Raffrescamento: non presente.
- Impianto elettrico: del tipo sotto traccia.
- Impianto citofonico: non presente.

L'appartamento è in completo stato di abbandono; su pareti e sui soffitti, in particolare nella zona del bagno e della camera, presenza di segni di perdite pregresse, probabilmente già riparate in quanto alla data del sopralluogo non venivano rilevate porzioni bagnate.

Essendo rotte alcune porzioni di vetro della porta di ingresso, sono rinvenuti in tutto l'appartamento escrementi di animali.

#### Descrizione pertinenze

Nessuna

#### Parti comuni

Rampa di accesso e cortile comune al piano seminterrato di accesso alle unità immobiliari.

#### Provenienza e titolarità

APPARTAMENTO

Sez. Urb. NCT - Foglio 15 - Particella 204 - Sub. 8

Provenienza dall'atto di acquisto del 31/01/2008 n. **OMISSIS** di rep. Notaio **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data 11/02/2008 ai numeri **OMISSIS**

Compravendita: il sig. **OMISSIS** ha venduto alla Sig. **OMISSIS**, l'unità immobiliare identificata catastalmente al: Sez. Urb. NCT - Foglio 14 - Particella 204 - Sub. 8.

#### Urbanistica e vincoli

VERIFICHE URBANISTICHE:

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme alla destinazione urbanistica ammessa per la identificata nelle NTA all'Art. 17 - Ambito Urbano - Area B2 - Tessuto residenziale a villini e palazzine.

L'immobile è stato costruito con pratica Edilizia 78/68

L'autorizzazione all'abitabilità è stata rilasciata in data 06/12/1971

Sanatoria N. **OMISSIS** per opere di trasformazione al Piano seminterrato con variazione di destinazione d'uso, aumento delle altezze del piano e modifica dimensioni planimetriche per ricavare appartamento e abitazione in luogo degli assentiti locali accessori con conseguente aumento volumetrico, variante distributiva e delle dimensioni planimetriche al Piano Rialzato e realizzazione di nuovo appartamento al piano primo il tutto in sostanziale difformità dalla L.E. n. 49 del 24/07/1968 aumento volumetrico di 478 mc.

L'immobile nel suo complesso presenta difformità nel suo insieme, in particolare nell'appartamento oggetto di stima si





riscontrano le seguenti difformità edilizie:

- Planimetria: la zona indicata come caldaia in realtà è un bagno, inoltre non è presente la scala e la porta di uscita sulla rampa d'accesso. Tutto il piano seminterrato a livello edilizio è indicato come un unico appartamento in realtà è stato suddiviso in più u.i..
- Prospetto Ovest: la finestra in è in realtà una porta di accesso all'appartamento.
- Prospetto Sud: la finestra della zona soggiorno non è presente nel prospetto, mentre la porta in realtà è una finestra. Si veda la tavola difformità allegata alla presente.

Difformità catastale: la planimetria risulta conforme alla disposizione interna dei locali tranne che per la finestra presente nella zona soggiorno sul lato Sud che non è stata indicata.

Per quanto sopra descritto, allo stato attuale, a livello comunale il tecnico dell'edilizia privata riferisce che per sanare l'abuso bisogna aprire un'istruttoria con apposita pratica edilizia in base alla quale potrà essere valutata la variazione ed i relativi costi.

Per tutto il resto l'unità immobiliare, allo stato attuale è sostanzialmente regolare.

#### FORMALITA' E VINCOLI

a) Ipoteca VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di Mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11/02/2008 Numero di Repertorio **OMISSIS** per € **OMISSIS** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per **OMISSIS** a favore di **OMISSIS**. - sede in Siena C.F. **OMISSIS**, (Domicilio ipotecario eletto a **OMISSIS**) contro **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 08/05/1982 - C.F. **OMISSIS** quale debitore.

b) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del territorio di **OMISSIS** in data 06/10/2025 Num. Rep. **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** - C.F. **OMISSIS** contro **OMISSIS** nato a Brescia il 08/05/1982 - C.F. **OMISSIS** quale debitore.





## GEOGRAFIA

### -Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via OMISSIS

#### Ubicazione

Regione **OMISSIS**

Provincia **OMISSIS**

Comune **OMISSIS**

Zona

Indirizzo Via **OMISSIS**

Civico 111

Cap **OMISSIS**

Latitudine

Longitudine

#### Mappa



#### Confini

##### CONFINI:

L'APPARTAMENTO al piano terra confina a:

- Nord con altra unità immobiliare;
- Est verso la pubblica Via **OMISSIS**;
- Sud verso lo scivolo comune;
- Ovest verso piazzale comune.

##### MANUFATTI CON TERMINI

La zona circostante è caratterizzata da edifici a destinazione residenziale.

L'immobile è staticamente autonomo ed in adiacenza in lato Ovest con altro immobile.

##### MODALITA' DI ACCESSO:

- APPARTAMENTO: Dalla sede stradale di via **OMISSIS**, scendendo dalla rampa dello scivolo carraio si arriva nel piazzale comune, girando a destra la prima porta è quella di accesso all'unità immobiliare.





## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### -Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via OMISSIS

#### Descrizione consistenza

##### Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
  - i pilastri/colonne interne;
  - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
  - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
  - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
- mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
- le rampe d'accesso esterne non coperte;
  - i balconi, terrazzi e simili;
  - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
  - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
  - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

#### Riassunto consistenza

##### Metodo di misura

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	46,00	1,00	46,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>46,00</b>		<b>46,00</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>



Architetto Claudia Querini  
 C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia  
 email: cquerini@gmail.com  
 tel. 335/6864179



**Consistenza per il Piano Seminterrato**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice
Appartamento	46,00	S1	1,00
<b>Totale per piano</b>	<b>46,00</b>		

Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
46,00
46,00





### Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-	-
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	0	0=assente 1=presente	-	-

### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-	-
Livello di Piano	LIV	0	n.	-	-

### Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Giardino esclusivo	GRE	0	0=assente 1=presente	-	-

### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	46,0	m <sup>2</sup>	1,00	-
Superficie commerciale	SUP	46,0	m <sup>2</sup>	-	-

### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Data	DAT	19/01/2026	giorno/mese/anno	-	-





**SEGMENTO DI MERCATO**

**-Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via OMISSIS**

**Denominazione**

**Classificazione**

Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano)

**Destinazione**

Residenziale

**Localizzazione/Ubicazione**

**Comune**

**OMISSIS**

**Provincia OMISSIS**

**Località/Fraz./Zona**

**Posizione**

Semicentrale

**Tipologia immobiliare**

**Tipologia**

Fabbricato o edificio urbano

**Categoria** Usato in scadente stato di manutenzione

**Proprietà**

In condominio con altre unità.  
Abitazione di tipo civile

**Dimensione unità** Medio piccola

**Unità Immobiliare**

**Tipologia edile**

**Edificio**

Multipiano

**Indice Superficiario**

**Rapporto**

**Indice tipologico (%)**

Sup. commerciale (SUP)

SUP/SUP

46,00/46,00

100,00

Superficie principale

S1/SUP

46,00/46,00

100,00

**Prezzo**

**Regime di mercato**

**Livello di prezzo**

non determinato

**Livello di reddito** non determinato

**Fase di mercato**

Fase stagnante

**Filtering**

**Rapporti mercantili**

**Rapporti superficiali**

Superficie principale

**Acronimo**

i(S1)

**Indice merc.**

1,00

**Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -**

**Saggio di rival. annuo -**

**Rapporti strumentali**

**Prezzo unitario terreni edificabili [pu]** -

**Rapporto area edificata/edificabile [r]** -

**Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] \* [r]** -

**Rapporto compl. del terreno edificato [c]** -

**Rapporti di posizione**

**Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]** 1,00

**Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)** 1,00

**Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)** 1,00





## CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Fabbricati - Comune catastale di **OMISSIS**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1	NCT	15	204	8	A 2 -Abitazioni di tipo civile	5	2,00 vani	154,94	-
<b>Totali</b>								<b>154,94</b>	<b>0,00</b>

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 204 Sub. 8 (Bene principale) Situazione in atti al 24/11/2025

Piano di accesso: Piano Seminterrato

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

APPARTAMENTO:

a) SEZ. NCT Foglio 15 - Particella 204 - Sub 8 - Cat. A/2 - Classe 5 - Consistenza 2 vani - Superficie Catastale Totale 46 mq. - Totale esclude aree scoperte\*\* 46 mq. - Rendita Catastale € 154,94

Via Benaco n. 111 - piano T

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il 08/05/1982 con codice fiscale **OMISSIS**.

Dati Derivanti da atto del 31/01/2008 Pubblico Ufficiale **OMISSIS** - Sede **OMISSIS** - Repertorio n.: **OMISSIS** - Compravendita - Nota presentata con Modello Unico n. **OMISSIS** Reparto PI di **OMISSIS** in atti dal 12/02/2008.

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) sito in **OMISSIS**, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è martedì 20/01/2026.

### STIMA PER PUNTI DI MERITO

**Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via BENACO, 111 - 25081 - BEDIZZOLE (BS)**

#### Stima per punti di merito

#### Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.

Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.





Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Peso
Valore OMI minimo		1.200,00	1,00
Valore OMI massimo		1.400,00	1,00
	<b>Prezzo medio ponderato (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.300,00</b>	<b>2,00</b>

#### Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m <sup>2</sup> )	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.300,00	-
Data = 19/01/2026	1,000	0,00	0,00
Superficie commerciale = 46,0 m <sup>2</sup>	1,000	0,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare = Minimo o Scarso	0,690	-403,00	-31,00
	Prezzo medio corretto	897,00 €/m <sup>2</sup>	
	Superficie (SUP)	46,00 m <sup>2</sup>	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (897,00 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (46,0 m<sup>2</sup>) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 41.262,00 €

### RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

#### Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via BENACO, 111 - 25081 - BEDIZZOLE (BS)

##### Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	41.262,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

41.262,00 €

Diconsi Euro quarantaunomiladuecentosessantadue





## QUADRO RIASSUNTIVO

### Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 01 - Lotto 1

#### N. Compendio immobiliare e Valutazione

1 Per l'immobile denominato Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via

**OMISSIS**

**il Valore di mercato alla data di stima del 20/01/2026**

è pari a 41.262,00 € per 46,0 m<sup>2</sup> pari a 897,00 €/m<sup>2</sup>



Valore (€)

41.262,00

**Totale valore**  
**Totale valore stimato**

41.262,00

41.262,00

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 41.200,00 €

Diconsi Euro quarantaunomiladuecento

## CONCLUSIONI TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

VALORE DELLA STIMA del Lotto "1" sito in **OMISSIS**:

APPARTAMENTO:

Via **OMISSIS**

Identificato catastalmente: - Foglio 15 - Particella 204 - Sub. 8

**Tot. valore stimato è**

**€ 41.200,00 (quarantunmiladuecento/00)**





## Indice

### TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Frontespizio  
Elenco immobili oggetto di stima  
Premessa  
Mandato e assunzioni preliminari  
Soggetti

#### Lotto 1

#### Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via OMISSIS OMISSIS

Scheda immobile  
Geografia  
Consistenze superficiali  
Caratteristiche  
Segmento di mercato  
Consistenza catastale  
Valutazione  
Stima per punti di merito  
Risultati della valutazione

Quadro riassuntivo  
Conclusioni TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

1  
1  
2  
2  
3

4  
7  
8  
10  
11  
12  
12  
12  
13  
14  
14

