

# 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. 418/2016

G.O.T.

LIANA Dr.sa ZACCARA

### Anagrafica

Creditori procedenti:

DoVALUE SPA (già DoBANK SPA)  
Con sede in Verona (VR)  
via dell'Agricoltura, 7  
C.f.: 00390840239 - P.Iva 02659940239  
e altri

Rappresentato dall' Avvocato

Sandro Dott. Certaino  
Con Studio in Via Solferino, 53  
Comune di Brescia (BS)-25121  
Tel 030/2808568 Fax 030/2808576  
PEC mail: [sandro.certaino@brescia.pecavvocati.it](mailto:sandro.certaino@brescia.pecavvocati.it)

Esecutato:

Sig. OMISSIS  
residente in OMISSIS  
OMISSIS  
C.f.: OMISSIS

Esperto incaricato

**Marco geom. Arosio**  
Via Martiri della Libertà, 43 - 25045 Castegnato (BS)  
CF RSAMRC64C13B157A  
Tel 335-6546595  
Mail [arosiomarco@libero.it](mailto:arosiomarco@libero.it)  
Pec [marco.ariosio@geopec.it](mailto:marco.ariosio@geopec.it)  
Iscritto all' Albo dei Geometri di Brescia al nr. 3972

Timbro e firma \_\_\_\_\_

**Date**

Nomina dell'esperto	: 20/05/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 29/05/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 15/09/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 14/10/2025
Richiesta di proroga	: 05/09/2025
Concessione di proroga (60 gg.)	: 15/11/2025

**Premessa**

Il presente rapporto di valutazione si riferisce alla quantificazione del più probabile valore di mercato delle unità di proprietà dell'esecutato a seguito del progetto divisionale del 11/05/2021 con riferimento alle unità site a Brescia in via Albertano da Brescia n° 14 e l'intera palazzina residenziale sita a Brescia in via Dalmazia n° 67. Preso atto delle consistenze, della posizione, delle tipologie ostruttive e non ultima della migliore valutazione possibile, si è ritenuto suddividere le tre unità di via Albertano da Brescia in n° 2 Lotti e le 22 unità di via Dalmazia in n° 15 Lotti.

La suddetta numerazione e suddivisione dei lotti deriva da quanto previsto nel progetto divisionale del 2021 e da quanto indicato da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie con Istanza n. 6 depositata il 20/11/2023 sulla base della richiesta di accorpamento dei lotti da parte della Associazione Notarile per le Procedure Esecutive con Istanza n. 4 depositata il 23/12/2022

- Unità in via Albertano da Brescia, identificate catastalmente alla sezione NCT, foglio 79 particella 102 (Ex sez. FIU, foglio 9 particella 8969):

n. Lotto	Descrizione	Valore in libero mercato	Valore di mercato in condizione di vendita forzata
10	Appartamento al piano 2: sub 9 e magazzino piano Semint.: sub 17 (ex lotto 13)	€ 101'600,00	€ 86'500,00
11	Appartamento al piano 2: sub 10	€ 74'900,00	€ 64'000,00
	Valore totale unità via Albertano da Brescia	<b>€ 176'500,00</b>	<b>€ 150'500,00</b>

- Palazzina in via Dalmazia 67 composta da n° 15 appartamenti con annesse cantine e n° 7 autorimesse identificate catastalmente alla sezione NCT, foglio 145 particella 280 (Ex sezione SNA, foglio 26 particella 4101):

n. Lotto	Descrizione	Valore in libero mercato	Valore di mercato in condizione di vendita forzata
14	Appartamento piano rialzato: sub 1	€ 45'200,00	€ 38'500,00
15	Appartamento piano rialzato: sub 2	€ 51'000,00	€ 43'500,00
16	Appartamento piano rialzato: sub 3	€ 50'800,00	€ 43'500,00
17	Appartamento piano rialzato: sub 4	€ 45'000,00	€ 38'500,00

18	Appartamento piano 1: sub 5 e autorimessa piano semint.: sub 18 (ex lotto 31)	€ 86'200,00	€ 73'000,00
19	Appartamento piano 1: sub 6 e autorimessa piano semint.: Sub 22 (ex lotto 35)	€ 83'400,00	€ 71'000,00
20	Appartamento piano 1: sub 7 e autorimessa piano semint.: Sub 16 (ex lotto 29)	€ 81'600,00	€ 69'400,00
21	Appartamento piano 2: sub 8	€ 47'200,00	€ 40'000,00
22	Appartamento piano 2: sub 9	€ 61'300,00	€ 52'000,00
23	Appartamento piano 2: sub 10	€ 61'700,00	€ 52'500,00
24	Appartamento piano 2: sub 11	€ 45'800,00	€ 39'000,00
25	Appartamento piano 3: sub 12	€ 43'600,00	€ 37'000,00
26	Appartamento piano 3: sub 13 e autorimessa piano semint.: Sub 19 (ex lotto 32)	€ 60'800,00	€ 51'700,00
27	Appartamento piano 3: sub 14 e autorimessa piano semint.: Sub 21 (ex lotto 34)	€ 58'800,00	€ 50'000,00
28	Appartamento piano 3: sub 15	€ 43'500,00	€ 37'000,00
	Valore totale palazzina in via Dalmazia	<b>€ 865'900,00</b>	<b>€ 736'600,00</b>

## **FABBRICATO "A"**

### **UNITA' IMMOBILIARI IN VIA ALBERTANO DA BRESCIA, 14**

#### **Sez. NCT - Fg. 79 - Part. 102**

- lotto n.10: appartamento piano secondo (sub 9) e autorimessa piano seminterrato (sub 17);
- lotto n. 11: appartamento piano secondo (sub 10);

#### **Identificazione delle unità**

Descrizione sintetica: Trattasi di due unità residenziali adiacenti tra di loro poste al piano secondo e di un ampio locale magazzino al piano seminterrato, facenti parte di una palazzina composto da 12 appartamenti oltre locali accessori, a sua volta facente parte di un più ampio blocco di fabbricati accessibili direttamente dalla via Albertano da Brescia e dalla traversa della stessa via con sbocco su via Vallecamonica.

La palazzina risulta essere stata edificata a metà degli anni 60 con finiture tipiche dell'epoca, con facciate intonacate e parzialmente con mattoni paramano a vista, disposta su 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato, dove trovano posto il magazzino e le autorimesse oltre ai locali cantina.

L'ampio cortile che delimita l'intero complesso è utilizzato per il transito e per il ricovero di autovetture, senza che gli spazi siano assegnati, di fatto si tratta di area comune all'intero complesso.

Le unità oggetto di valutazione sono i due appartamenti al piano secondo, in lato nord/ovest della palazzina posta a sud e il locale magazzino al piano seminterrato della stessa palazzina.

Il complesso si presenta in solo discreto stato di manutenzione e necessita di interventi riqualificativi, in particolare per le infiltrazioni presenti all'intradosso dei balconi.

La zona risulta essere di pregio ed è ben servita dai servizi principali, in particolare supermercati. Si segnala inoltre la vicinanza della clinica S.Anna e della arteria viaria principale (la via Vallecamonica e la tangenziale sud).

NOTA: a seguito di verifica si è appurato che il fabbricato in oggetto al catasto terreni è identificato con la particella n° 111, mentre al catasto urbano alle unità immobiliare è stata attribuita la particella n° 102. Da un ulteriore controllo si è preso atto che le unità immobiliari presenti in banca dati identificate con la particella n° 111 sono riconducibili al fabbricato posto a nord, non rappresentato nella mappa del catasto terreni. Pertanto si ritiene sia corretta l'identificazione all'urbano della particella 102, unitamente agli altri due fabbricati gemelli posti a sud, e che sia invece errata l'indicazione della particella n° 111 nella mappa terreni che non dovrebbe rappresentare il fabbricato in questione, ma appunto il fabbricato non inserito in mappa posto a nord.

Ubicazione **BRESCIA (BS), via Albertano da Brescia civ 14**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 79 - particella 102 subb. 9-10-17**

Intestazione: OMISSIS  
Nato a OMISSIS  
residente in OMISSIS  
Comune OMISSIS  
C.f.: OMISSIS

Quota di possesso 1/1  
Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile SI

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

n. Lotto	Descrizione	Valore in libero mercato	Valore di mercato in condizione di vendita forzata
10	Appartamento al piano 2: sub 9 e magazzino piano Semint.: sub 17 (ex lotto 13)	€ 101'600,00	€ 86'500,00
11	Appartamento al piano 2: sub 10	€ 74'900,00	€ 64'000,00
	Valore totale unità via Albertano da Brescia	<b>€ 176'500,00</b>	<b>€ 150'500,00</b>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si ritiene di discreta commercialità per la zona di pregio nella quale sorge il fabbricato, anche se la palazzina ed in particolare le unità oggetto di valutazione, necessitano di interventi di manutenzione e adeguamento finiture ed impianti.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 16-21  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 17-22  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 18-23  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina

### Limitazioni

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo e da ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/07/2006 - Registro Particolare 22558 Registro Generale 38011 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 79729/21577 del 06/07/2006  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in BRESCIA(BS)

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/07/2006 - Registro Particolare 22559 Registro Generale 38012 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 79730/21578 del 06/07/2006  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in BRESCIA(BS)

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2012 - Registro Particolare 2615 Registro Generale 16117  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7304 del 03/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2012 - Registro Particolare 3046 Registro Generale 18909  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4517 del 25/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2012 - Registro Particolare 3204 Registro Generale 19942  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1926/2012 del 30/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2013 - Registro Particolare 2903 Registro Generale 18116  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3046 del 04/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)



- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2016 - Registro Particolare 11014 Registro Generale 17732  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3967 del 01/04/2016 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BRESCIA(BS),  
CHIARI(BS)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 7694 del 18/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 17729 Registro Generale 28243  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3325 del 11/03/2019 DOMANDA GIUDIZIALE  
- DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/09/2021 - Registro Particolare 30583 Registro Generale  
45974

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3856 del 11/05/2021

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE  
Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

Indice:

**FABBRICATO "A"**

<b>UNITA' IN VIA ALBERTANO DA BRESCIA n° 14</b> .....	3
Inquadramento.....	7
Documentazione edilizia.....	8
Verifica titolarità.....	9
Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.....	10
Fasi, accertamenti e date delle indagini.....	11
Analisi estimativa.....	11
<b>LOTTO 10</b> .....	13
Descrizione dell'unità immobiliare.....	13
Legittimità edilizia - urbanistica.....	16
Rispondenza catastale.....	17
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	18
Riepilogo dei valori di stima.....	18
<b>LOTTO 11</b> .....	18
Descrizione delle unità immobiliari.....	19
Legittimità edilizia - urbanistica.....	21
Rispondenza catastale.....	22
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	23
Riepilogo dei valori di stima.....	23

## A.1-Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- |  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia  | : | Brescia                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune     | : | Brescia 25127            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : | Via Albertano da Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n.  | : | 14                       |

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Periferia Ovest – Q.re Sant'Anna |
|--|--|

#### Mappa geografica



- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile <sup>3</sup> | <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale |
|---|--|

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia immobiliare <sup>4</sup> | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato |
|--|--|

Indicare lo stato di conservazione:  
 usato<sup>5</sup>

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati <sup>6</sup> | <input checked="" type="checkbox"/> in condominio          |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> fabbricato a palazzina |





**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>7</sup>**

- magazzino con utilizzo laboratorio
- appartamenti Piano 2° con relative cantine
- appartamento (loft<sup>8</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimesse (garage/box) al piano seminterrato
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- magazzino
- negozio al piano terra con sottostante magazzino



**Caratteristiche generali dell'immobile: descrizione sintetica**



- Struttura in elevazione : muratura laterizio portante e cemento armato
- Solai : latero-cemento
- Copertura : a tetto a padiglione con tegole in cemento
- Murature perimetrali : muratura laterizio
- Divisori tra unità : laterizio
- Infissi esterni appartamenti : serramenti in legno con vetro semplice, tapparelle in PVC e portoncino in legno tamburato
- Infissi interni : legno con specchiatura in vetro
- Pavimenti e rivestimenti : ceramica bagni e cucine, scaglie di marmo e graniglia altri locali
- Impianto riscaldamento : centralizzato (scambiatore a piastre per teleriscaldamento) con radiatori in metallo a piastre (da verificare il corretto funzionamento)
- Impianto sanitario : A.C.S. autonomo a gas e elettrico (da verificarne il funzionamento)
- Impianto gas : uso cucina e ACS
- Impianto elettrico : ad incasso dell'epoca
- Finiture esterne : facciate intonacate e tinteggiate eparzialmente con mattoni paramano a vista
- N. totale piani : 3 fuori terra oltre al piano seminterrato
- Dimensione<sup>9</sup>**
  - Piccola
  - Medio
  - Grande



**A.2.1 Documentazione edilizia – urbanistica<sup>10</sup>**



**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato principale anteriore 01/09/1967

:





Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 : 1963/1965  
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Fabbricato principale posteriore 01/09/1967 :

### Titoli autorizzativi esaminati

Licenza per opere edilizie Prot. Gen. n. 41935 – Prot. U.T. n. 7694 del 1963  
 Certificato Abitabilità  Presente: rilasciato dal Comune in data 10/03/1966 con decorrenza 29/12/1965  
 Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Brescia  
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 13/08/2025

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico  PGT Vigente: R – Tessuto a prevalente destinazione residenziale (Art.81)  
 Convenzione Urbanistica  No  
 Si  
 Cessioni diritti edificatori  No  
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici  No  
 Si se Si quali  
 Vincoli ambientali  No  
 Si : Art. 136 lettere “c” – “d” Legge 42/2004  
 Vincoli paesaggistici  No  
 Si se Si quali

### A.2.2 Verifica della titolarità<sup>11</sup>

**Titolo di provenienza a favore del sig. OMISSIS in seguito Ordinanza Approvazione Progetto Divisionale per gli immobili, tra gli altri, siti a Brescia in via Albertano da Brescia n° 14 di cui al foglio NCT/79 particella 102 subb. 9-10-17, contro OMISSIS**

- Tipo di atto : Atto Giudiziario – Progetto Divisionale  
- Rogante : Tribunale di Brescia  
- Data atto : 11/05/2021  
- Repertorio : 3856  
- Estremi Trascrizione : Brescia il 30/09/2021 ai nn. 45974/30583 Reparto PI di Brescia

**Inquadramento della titolarità a favore dei sigg. OMISSIS (per la quota di 1/3 ciascuno) contro il sig. OMISSIS (con riserva usufrutto decaduto per decesso il 12/10/2013)**

- Tipo di atto : Atto di Donazione
- Notaio : Giovanni Battista dott. Calini
- Data atto : 06/07/2006
- Repertorio : 79730
- Raccolta : 21578
- Estremi Trascrizione : Brescia il 13/07/2006 ai nn. 38012/22559

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> Intera [1/1]         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Usufrutto          | <input checked="" type="checkbox"/> No                   |
|  | <input type="checkbox"/> Si se Si indicare il nominativo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nuda proprietà     | <input checked="" type="checkbox"/> No                   |
|  | <input type="checkbox"/> Si se Si indicare il nominativo |

**Condizioni limitanti**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Servitù | <input checked="" type="checkbox"/> Non sono presenti servitù                   |
|   | <input type="checkbox"/> Sono presenti servitù apparenti:                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri   | <input type="checkbox"/> No   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Si Spese catastali, edilizie e condominiali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesi    | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali   |

**A.3. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.**

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2012 - Registro Particolare 2615 Registro Generale 16117  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7304 del 03/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)
- ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2012 - Registro Particolare 3046 Registro Generale 18909  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4517 del 25/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2012 - Registro Particolare 3204 Registro Generale 19942  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1926/2012 del 30/05/2012 IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)
- ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2013 - Registro Particolare 2903 Registro Generale 18116  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3046 del 04/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2016 - Registro Particolare 11014 Registro Generale 17732  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3967 del 01/04/2016 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BRESCIA(BS),  
CHIARI(BS)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 7694 del 18/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

#### A.4. Fasi, accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 20/05/2025
- Conferimento incarico: 29/05/2025
- Concessione di Proroga (60 gg): 05/09/2025
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 16/07/2025 - 26/09/2025
- Verifica titolarità: 12/08/2025 - 13/08/2025
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 31/07/2025 – 12/09/2025 - 22/09/2025
- Accesso atti Comune di Brescia: 13/08/2025
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia Entrate: 12/08/2025 - 13/08/2025
- Verifica esistenza contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate tramite mail: 29/07/2025

#### A.5. 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 valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

#### Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

#### Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>12</sup> (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 degli usi prospettati.

- Sì  
 No

#### 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

- Metodo del confronto

- MCA<sup>13</sup> con nr. comparabili  
 Sistema di Stima<sup>14</sup>  
 MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili  
 Sistema di ripartizione<sup>15</sup>  
 Analisi di regressione semplice<sup>16</sup> con nr. \_\_\_\_ dati campione  
 Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione  
 Capitalizzazione diretta<sup>18</sup>  
 Capitalizzazione finanziaria<sup>19</sup>  
 Analisi del flusso di cassa scontato<sup>20</sup>

- Finanziario<sup>17</sup>

- Dei costi<sup>21</sup>



## A.6. Identificazione del lotto n. 10 via Albertano da Brescia – Sez. NCT Fg. 79 Part. 102 Subb. 9 e 17

### LOTTO 10

### Appartamento piano secondo con locale cantina e autorimessa al piano seminterrato

#### A.6.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

#### APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO Sub. 9 E LOCALE AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO Sub 17

#### **DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>22</sup>: L'appartamento è posto al piano secondo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cottura, disbrigo, due camere ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 77 mq, oltre a due balconi in lato sud e ovest e un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 6 mq.

Completa il lotto il locale autorimessa (sub 17) posto al piano seminterrato solo parzialmente destinato ad autorimessa. Difatti, a seguito del sopralluogo del 12/09/2025, si è potuto verificare che il locale in oggetto presenta una diversa forma geometrica rispetto a quanto rappresentato in mappa, in particolare si è appurato il tamponamento della parte di vano posto a sud. Solo successivamente, durante il sopralluogo del 22/09/2025 si è potuto raggiungere la porzione di vano mancante, accessibile dal corridoio comune interno del piano seminterrato, utilizzato come locale cantina. Complessivamente la superficie è di 90 mq di cui 77 mq destinati autorimessa con accesso dal cortile comune posto a nord, e i restanti 13 mq utilizzati come cantina e accessibile, unitamente alle altre cantine, dal corridoio comune interno raggiungibile da vano scale principale.

L'altezza dei locali abitabili è pari a 3.06 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml.

#### Identificazione catastale<sup>23</sup>

Comune Censuario

Brescia (BS)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo appartamento

Sezione NCT

Foglio 79

Particella 102

Subalterno 9 appartamento e cantina

Subalterno 17 autorimessa

#### **Confini**

Indicare i confini catastali appartamento

Sud/Ovest affaccio su corte comune

Sud/Est vano scale comune

Nord/Est altra unità residenziale

Nord/Ovest affaccio su corte comune

inferiore altra unità residenziale

superiore altra unità residenziale



Indicare i confini catastali autorimessa

- Sud/Ovest terrapieno e altre unità accessorie
- Sud/Est altre unità accessorie
- Nord/Ovest terrapieno e cortile comune
- Nord/Est terrapieno
- inferiore terreno
- superiore altre unità residenziali

**Consistenza**

- Rilievo
- Interno
- Solo esterno

- Diretto in loco
- Collaboratore

Data del sopralluogo 31/07/2025, 12/09/2025 e 22/09/2025

**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>24</sup>: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	77,35	1,00	77,35
Balconi	14,13	0,30	4,24
Cantina	6,35	0,40	2,54
Cantina	16,00	0,40	6,40
Superficie Commerciale mq			<b>90,53</b>

Autorimessa = 77,00 mq

**Caratteristiche qualitative:**

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

- Livello di piano<sup>25</sup> Secondo
- Ascensore<sup>26</sup>  Assente
- N. servizi<sup>27</sup> 1
  - WC 1
  - Bidet 1
  - Lavabo 1
  - Vasca 1

**Impianti in dotazione**

- Riscaldamento  Presente: da verificare il funzionamento

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato





Alimentazione:

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori in ferro

Condizionamento

Assente:

Elettrico

Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile

Idraulico

Presente: A.C.S. (scalda acqua a gas metano autonomo)  
da verificare il funzionamento

Antifurto

Assente:

**Manutenzione fabbricato<sup>28</sup>**

Minimo<sup>29</sup>

Medio<sup>30</sup>

Massimo<sup>31</sup>

**Manutenzione unità immobiliare<sup>32</sup>**

Minimo<sup>33</sup> (necessita di interventi di manutenzione, in particolare per i serramenti, e di pulizia e disinfestazione per presenza di guano di piccione all'interno dei locali e nei balconi)

Medio<sup>34</sup>

Massimo<sup>35</sup>

**Classe energetica**

Classe energetica B – Ep gl nren 82,62 kWh/m2 anno

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>36</sup>**

Minimo<sup>37</sup>

Medio<sup>38</sup>

Massimo<sup>39</sup>

**Luminosità dell'immobile<sup>40</sup>**

Minimo<sup>41</sup>

Medio<sup>42</sup>

Massimo<sup>43</sup>

**Panoramicità dell'immobile<sup>44</sup>**

Minimo<sup>45</sup>

Medio<sup>46</sup>

Massimo<sup>47</sup>





**Funzionalità dell'immobile**

48

Minimo<sup>49</sup>

Medio<sup>50</sup>

Massimo<sup>51</sup>

**Finiture dell'immobile**<sup>52</sup>

Minimo<sup>53</sup>

Medio<sup>54</sup>

Massimo<sup>55</sup>



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

Libero da persone e non da cose, con contratto di locazione, relativo al solo appartamento, registrato in data 20/10/2022 al n. 14754 serie 3T in scadenza il 18/10/2026. Attualmente l'IVG è in possesso delle chiavi di accesso all'unità.



**Audit documentale e Due Diligence**

**A.6.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**<sup>56</sup>

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:

- APPARTAMENTO: modifiche distributive interne e di prospetto con frazionamento e fusione con l'unità adiacente di proprietà, anch'essa oggetto di valutazione (Lotto 11)

-AUTORIMESSA: modifiche alle piccole finestre e divisione di unità per stralcio della porzione di locale utilizzato come cantina.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa quantificata fofettariamente in € 3'300,00 oltre a ulteriori € 2'000,00 per la regolarizzazione paesaggistica in quanto il fabbricato ricade in zona di vincolo ambientale (art. 136 lettere "c" e "d") comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il





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

### A.6.1.c Rispondenza catastale<sup>57</sup>

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 79 particella 102

- Sub. 9 Zona Censuaria 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani Sup. Catastale totale : 81 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 78 mq Rendita € 326,66
- Sub. 17 Zona Censuaria 3 categoria C/6 classe 5 consistenza 76 mq Sup. Catastale: 86 mq Rendita € 141,30

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locale tecnico (CT).

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio
- Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- APPARTAMENTO: modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

-AUTORIMESSA: modifiche distributive interne e di prospetto, nonché divisione dell'unità per identificazione della porzione di vano attualmente utilizzato come cantina.

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria quantificata forfettariamente in € 1'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### **A.6.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>58</sup>**

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 5'300,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 1'500,00
- Spese condominiali biennio pari a € 4'293,85

#### **A.6.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 10**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 79 Mappale 102:

-Sub. 9 Zona Censuaria 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani Sup. Catastale totale : 81 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 78 mq Rendita € 326,66

-Sub. 17 Zona Censuaria 3 categoria C/6 classe 5 consistenza 76 mq Sup. Catastale: 86 mq Rendita € 141,30

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 101'340,75 arrotondato a € 101'600,00 diconsi Euro centounomilaseicento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H1")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 86'500,00 diconsi Euro ottantaseimilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H1")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

### **A.7. Identificazione del lotto n. 11 via Albertano da Brescia – Sez. NCT Fg. 79 Part. 102 Sub. 10**

#### **LOTTO 11**

**Appartamento piano secondo con locale cantina al piano seminterrato**

#### **A.7.1.a Descrizione dell'unità immobiliare n.1 oggetto di valutazione**

**APPARTAMENTO PIANO SECONDO CON CANTINA AL PIANO S1- P.IIa 102 sub. 10**

## DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano secondo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cottura, disbrigo, due camere ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 83 mq, oltre a un balcone in lato nord e un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 6 mq.

L'altezza dei locali abitabili è di 3.06 ml, mentre la cantina al piano seminterrato ha altezza di 2,75 ml.

### Identificazione catastale

Comune Censuario **Brescia (BS)**

Tipologia Catasto  Terreni  
 Fabbricati

Identificativo appartamento  Sezione **NCT**  
 Foglio **79**  
 Particella **102**  
 Subalterno **10**

### Confini

Indicare i confini catastali

Sud/Ovest **altra unità residenziale**  
 Sud/Est **altra unità residenziale**  
 Nord/Est **affaccio cortile comune**  
 Nord/Ovest **affaccio cortile comune**  
 inferiore **altra unità residenziale**  
 superiore **altra unità residenziale**

### Consistenza

Rilievo  Interno  
 Diretto in loco  Collaboratore

Data del sopralluogo **31/07/2025**

### Criterio di misurazione

SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

### Calcolo superfici

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	82,88	1,00	82,88
Balcone	5,80	0,30	1,74
Cantina	6,35	0,40	2,54
Superficie Commerciale mq			<b>87,16</b>

### Caratteristiche qualitative:

#### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano **secondo**



- Ascensore
- N. servizi 1 (da rifare)

Assente



- WC 1
- Lavabo 1
- Bidet 1
- Vasca 1

### Impianti in dotazione

- Riscaldamento

Presente: da verificare il funzionamento

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Alimentazione:

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori in ferro



- Condizionamento

Assente:

- Elettrico

Presente: ad incasso dell'epoca

- Idraulico

Presente: A.C.S. (scalda acqua a energia elettrica autonomo) da verificare il funzionamento



- Antifurto

Assente:

- Manutenzione fabbricato**

Minimo

Medio

Massimo



- Manutenzione unità immobiliare**

Minimo

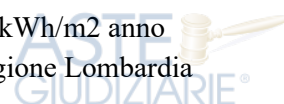
Medio

Massimo

- Classe energetica**

Classe energetica C – Ep gl nren 107,54 kWh/m2 anno

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia



- Esposizione prevalente dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo



- Luminosità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo



- Panoramicità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo







**Funzionalità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Finiture dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



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

Attualmente libero da persone e da cose a eccezione di un tapis roulant e di un armadio a ponte, con contratto di locazione registrato in data 22/07/2016 al n. 5504 serie 3T con decorrenza dal 01/07/2016 al 30/06/2020 con tacito rinnovo per anni 4, ma stipulato in data successiva al pignoramento e attualmente all'Agenzia delle Entrate non risulta in essere alcun contratto di locazione e comunque l'IVG è in possesso delle chiavi di accesso all'unità.

**Audit documentale e Due Diligence**

**A.7.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:
- APPARTAMENTO: modifiche distributive interne e di prospetto con frazionamento e fusione con l'unità adiacente di proprietà anch'essa oggetto di valutazione (Lotto 10)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria quantificata forfettariamente in € 2'300,00 oltre a ulteriori € 2'000,00 per la regolarizzazione paesaggistica in quanto il fabbricato ricade in zona di vincolo ambientale (art. 136 lettere "c" e "d") comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### A.7.1.c Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 79 particella 102

Sub. 10 Zona Censuaria 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani Sup. Catastale totale : 84 mq  
Sup. Catastale escluse aree esterne: 82 mq Rendita € 326,66

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locale tecnico (CT).

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio  
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni  
 Visura storica Catasto Fabbricati  
 Scheda catastale  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria quantificata sommariamente in € 850,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### **A.7.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 4'300,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 850,00
- Spese condominiali biennio pari a € 2'729,43

#### **A.7.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 11**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 79 Mappale 102:

-Sub. 10 Zona Censuaria 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani Sup. Catastale totale : 84 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 82 mq Rendita € 326,66

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 74'892,57 arrotondato a € 74'900,00 diconsi Euro settantaquattromilanovecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H1")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 64'000,00 diconsi Euro sessantaquattromila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H1")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

## **FABBRICATO "B"**

### **UNITA' IMMOBILIARI IN VIA DALMAZIA, 67 Sez. NCT - Fg. 145 - Part. 280 (Ex SNA/26 p. 4101)**

- lotto n.14: appartamento piano rialzato (sub 1);
- lotto n.15: appartamento piano rialzato (sub 2);
- lotto n.16: appartamento piano rialzato (sub 3);
- lotto n.17: appartamento piano rialzato (sub 4);
- lotto n.18: appartamento piano primo (sub 5) e autorimessa piano seminterrato (sub 18);
- lotto n.19: appartamento piano primo (sub 6) e autorimessa piano seminterrato (sub 22);
- lotto n.20: appartamento piano primo (sub 7) e autorimessa piano seminterrato (sub 16);
- lotto n.21: appartamento piano secondo (sub 8);
- lotto n.22: appartamento piano secondo (sub 9) e autorimessa piano seminterrato (sub 17);
- lotto n.23: appartamento piano secondo (sub 10) e autorimessa piano seminterrato (sub 20);
- lotto n.24: appartamento piano secondo (sub 11);
- lotto n.25: appartamento piano terzo (sub 12);
- lotto n.26: appartamento piano terzo (sub 13) e autorimessa piano seminterrato (sub 19);
- lotto n.27: appartamento piano terzo (sub 14) e autorimessa piano seminterrato (sub 21);
- lotto n.28: appartamento piano terzo (sub 15);

#### **Identificazione delle unità**

Descrizione sintetica: Trattasi di una intera palazzina a destinazione residenziale disposta su 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato con accesso attraverso un passaggio pedonale perpendicolare alla via Dalmazia al civico n. 67. L'accesso al cortile interno comune anche ad altri fabbricati che permette di raggiungere le autorimesse del piano seminterrato avviene da un passaggio sempre direttamente dalla via Dalmazia posto a nord rispetto al passaggio pedonale principale.

La palazzina risulta essere stata edificata a tra il 1959 ed il 1960 con finiture tipiche dell'epoca, con facciate intonacate, solo successivamente, nel 2009, il fabbricato ha subito un intervento di manutenzione con sostituzione dei serramenti e realizzazione di isolamento a cappotto delle pareti perimetrali con spessore dell'isolante di 4 cm.

E' composta da 4 unità a ciascun piano rialzato, secondo e terzo, e da 3 unità al piano primo, oltre a 15 cantine e 7 autorimesse al piano seminterrato fuori sagoma rispetto alla parte fuori terra del fabbricato.

Il complesso si presenta in discreto stato di manutenzione soprattutto grazie all'intervento di manutenzione del 2009 sopra citato, mentre le unità necessitano di interventi manutentivi.



SI SEGNALE CHE IN FASE DI SOPRALLUOGO SI E' VERIFICATO CHE LE CANTINE SONO UTILIZZATE SENZA RISPETTARE LA PERTINENZIALITA' DEGLI APPARTAMENTI CUI SONO ATTRIBUITE IN BASE ALLE PLANIMETRIE CATASTALI.

SI SEGNALE INOLTRE CHE LE AUTORIMESSE NON SONO CITATE IN NESSUN CONTRATTO DI AFFITTO REPERITO, MA CHE IN FASE DI SOPRALLUOGO SI E' RICHIESTO LO SGOMBERO DELLE COSE DEPOSITATE AL LORO INTERNO, PERTANTO TUTTE LE AUTORIMESSE RISULTANO ATTUALMENTE LIBERE.

La zona, anche se periferica, risulta essere ben servita da punto di vista della viabilità, essendo facilmente raggiungibile dalle principali arterie (tangenziali) e, tutto sommato, discretamente servita da zone commerciali anche se non nelle immediate vicinanze.

Ubicazione **BRESCIA (BS), via Dalmazia civ. 67**

Identificativi catastali **SEZ. NCT - Fg. 145 - particella 280 subb. da 1 a 22 (Ex Sez. SNA - Fg. 26 - Part. 4101 - subb. da 1 a 22)**

Intestazione: OMISSIS  
Nato OMISSIS  
residente OMISSIS  
Comune OMISSIS  
C.f.: OMISSIS

Quota di possesso 1/1  
Diritto di Proprietà

Divisibilità dell'immobile SI

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

n. Lotto	Descrizione	Valore in libero mercato	Valore di mercato in condizione di vendita forzata
14	Appartamento piano rialzato: sub 1	€ 45'200,00	€ 38'500,00
15	Appartamento piano rialzato: sub 2	€ 51'000,00	€ 43'500,00
16	Appartamento piano rialzato: sub 3	€ 50'800,00	€ 43'500,00
17	Appartamento piano rialzato: sub 4	€ 45'000,00	€ 38'500,00
18	Appartamento piano 1: sub 5 e autorimessa piano semint.: sub 18 (ex lotto 31)	€ 86'200,00	€ 73'000,00
19	Appartamento piano 1: sub 6 e autorimessa piano semint.: sub 22 (ex lotto 35)	€ 83'400,00	€ 71'000,00
20	Appartamento piano 1: sub 7 e autorimessa piano semint.: sub 16 (ex lotto 29)	€ 81'600,00	€ 69'400,00

21	Appartamento piano 2: sub 8	€ 47'200,00	€ 40'000,00
22	Appartamento piano 2: sub 9	€ 61'300,00	€ 52'000,00
23	Appartamento piano 2: sub 10	€ 61'700,00	€ 52'500,00
24	Appartamento piano 2: sub 11	€ 45'800,00	€ 39'000,00
25	Appartamento piano 3: sub 12	€ 43'600,00	€ 37'000,00
26	Appartamento piano 3: sub 13 e autorimessa piano semint.: sub 19 (ex lotto 32)	€ 60'800,00	€ 51'700,00
27	Appartamento piano 3: sub 14 e autorimessa piano semint.: Sub 21 (ex lotto 34)	€ 58'800,00	€ 50'000,00
28	Appartamento piano 3: sub 15	€ 43'500,00	€ 37'000,00
	Valore totale palazzina in via Dalmazia	<b>€ 865'900,00</b>	<b>€ 736'600,00</b>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Si ritiene di solo discreta commercialità per la zona nella quale sorge il fabbricato, anche se la palazzina ed in particolare le unità oggetto di valutazione, necessitano di interventi di manutenzione e adeguamento finiture ed impianti.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si  No se No vedi pagina 38-43-48-53-59-64-69-74-80-85-90-95-101-106-111

Conformità catastale

Si  No se No vedi pagina 39-44-49-54-59-64-70-75-81-86-91-96-101-107-112

Conformità titolarità

Si  No se No vedi pagina

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No  Si se Si vedi pagina 37-43-48-53-59-64-69-74-85-90-95-106

Spese condominiali arretrate

No  Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No  Si se Si vedi pagina 33

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No  Si se Si vedi pagina

### Limitazioni

Assunzioni limitative

No  Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative

No  Si se Si vedi pagina

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo e da ispezioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/07/2006 - Registro Particolare 22558 Registro Generale 38011 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 79729/21577 del 06/07/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in BRESCIA(BS)

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/07/2006 - Registro Particolare 22559 Registro Generale 38012 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 79730/21578 del 06/07/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in BRESCIA(BS)

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2012 - Registro Particolare 2615 Registro Generale 16117 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7304 del 03/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2012 - Registro Particolare 3046 Registro Generale 18909 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4517 del 25/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2012 - Registro Particolare 3204 Registro Generale 19942 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1926/2012 del 30/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2013 - Registro Particolare 2903 Registro Generale 18116 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3046 del 04/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2016 - Registro Particolare 11014 Registro Generale 17732 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3967 del 01/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 7694 del 18/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 17729 Registro Generale 28243 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3325 del 11/03/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/09/2021 - Registro Particolare 30583 Registro Generale 45974

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3856 del 11/05/2021 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

#### Indice:

### FABBRICATO "B"

<b>UNITA' IN VIA DALMAZIA n° 67</b> .....	24
Inquadramento.....	30
Documentazione edilizia.....	31
Verifica titolarità.....	32
Formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.....	34
Fasi, accertamenti e date delle indagini.....	34
Analisi estimativa.....	34
<b>LOTTO 14</b> .....	<b>36</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	36
Legittimità edilizia - urbanistica.....	38
Rispondenza catastale.....	39

Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	40
Riepilogo dei valori di stima.....	40
<b>LOTTO 15.....</b>	<b>41</b>
Descrizione delle unità immobiliari.....	41
Legittimità edilizia - urbanistica.....	43
Rispondenza catastale.....	44
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	45
Riepilogo dei valori di stima.....	45
<b>LOTTO 16.....</b>	<b>46</b>
Descrizione delle unità immobiliari.....	46
Legittimità edilizia - urbanistica.....	48
Rispondenza catastale.....	49
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	50
Riepilogo dei valori di stima.....	50
<b>LOTTO 17.....</b>	<b>51</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	51
Legittimità edilizia - urbanistica.....	53
Rispondenza catastale.....	54
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	55
Riepilogo dei valori di stima.....	55
<b>LOTTO 18.....</b>	<b>56</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	56
Legittimità edilizia - urbanistica.....	59
Rispondenza catastale.....	59
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	61
Riepilogo dei valori di stima.....	61
<b>LOTTO 19.....</b>	<b>61</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	61
Legittimità edilizia - urbanistica.....	64
Rispondenza catastale.....	65
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	66
Riepilogo dei valori di stima.....	66
<b>LOTTO 20.....</b>	<b>66</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	67
Legittimità edilizia - urbanistica.....	70
Rispondenza catastale.....	70
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	71
Riepilogo dei valori di stima.....	71
<b>LOTTO 21.....</b>	<b>72</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	72
Legittimità edilizia - urbanistica.....	75
Rispondenza catastale.....	75
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	76
Riepilogo dei valori di stima.....	76
<b>LOTTO 22.....</b>	<b>77</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	77
Legittimità edilizia - urbanistica.....	80
Rispondenza catastale.....	81
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	82
Riepilogo dei valori di stima.....	82
<b>LOTTO 23.....</b>	<b>82</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	82
Legittimità edilizia - urbanistica.....	85
Rispondenza catastale.....	86
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	87



Riepilogo dei valori di stima.....	87
<b>LOTTO 24.....</b>	<b>87</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	88
Legittimità edilizia - urbanistica.....	90
Rispondenza catastale.....	91
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	92
Riepilogo dei valori di stima.....	92
<b>LOTTO 25.....</b>	<b>92</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	93
Legittimità edilizia - urbanistica.....	95
Rispondenza catastale.....	96
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	97
Riepilogo dei valori di stima.....	97
<b>LOTTO 26.....</b>	<b>97</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	98
Legittimità edilizia - urbanistica.....	100
Rispondenza catastale.....	101
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	102
Riepilogo dei valori di stima.....	102
<b>LOTTO 27.....</b>	<b>103</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	103
Legittimità edilizia - urbanistica.....	106
Rispondenza catastale.....	107
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	108
Riepilogo dei valori di stima.....	108
<b>LOTTO 28.....</b>	<b>108</b>
Descrizione dell'unità immobiliare.....	108
Legittimità edilizia - urbanistica.....	111
Rispondenza catastale.....	112
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	113
Riepilogo dei valori di stima.....	113

Firmato Da: MARCO AROSIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6884709032ec5b11bb30155ae75b5a7





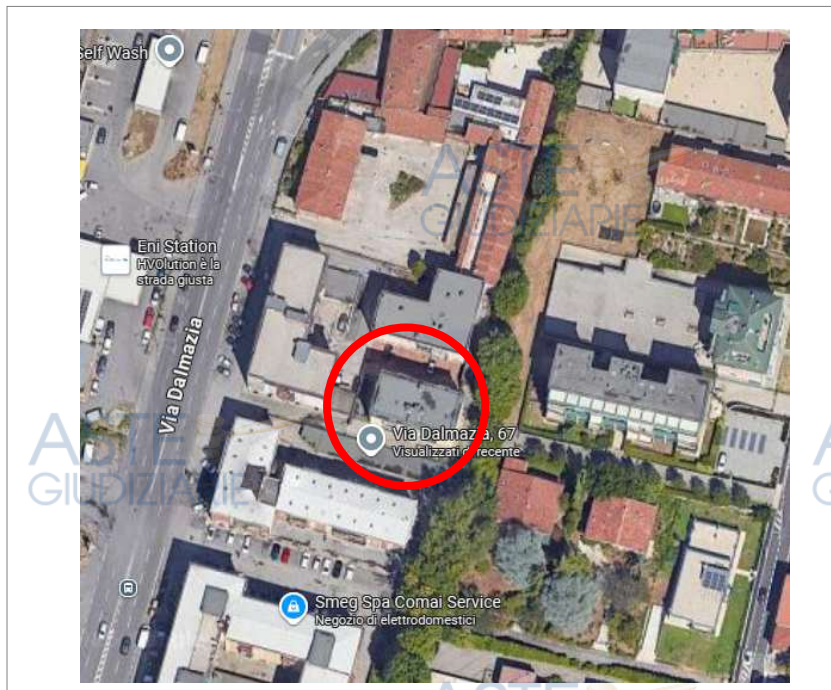
### B.1-Inquadramento dell'immobile

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>59</sup>

##### Localizzazione<sup>60</sup>

- Provincia : Brescia
- Comune : Brescia 25125
- Via/Piazza : Via Dalmazia
- Civico n. : 67
- Zona**  Urbana  Periferia sud

##### Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>61</sup>

Residenziale

Tipologia immobiliare<sup>62</sup>

Fabbricato Indicare lo stato di conservazione:  
 usato<sup>63</sup>

Indicare se l'immobile è  
 in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>64</sup>

fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>65</sup>

- magazzino con utilizzo laboratorio
- appartamenti n. 15 con relative cantine
- appartamento (loft<sup>66</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimesse n. 7 (garage) al piano seminterrato
- posto auto coperto (fabbricato)



- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- magazzino
- negozio al piano terra con sottostante magazzino

**Caratteristiche generali dell'immobile: descrizione sintetica**

- Struttura in elevazione : muratura laterizio portante e cemento armato
- Solai : latero-cemento
- Copertura : a terrazza
- Murature perimetrali : muratura laterizio
- Divisori tra unità : laterizio
- Infissi esterni appartamenti : serramenti PVC con vetro doppio, tapparelle in PVC
- Infissi interni : legno con specchiatura in vetro
- Pavimenti e rivestimenti : scaglie di marmo e ceramica
- Impianto riscaldamento : autonomo funzionante a gas metano con radiatori in metallo a piastre (da verificare il corretto funzionamento)
- Impianto sanitario : A.C.S. da generatore riscaldamento (da verificarne il funzionamento)
- Impianto gas : riscaldamento e uso cucina
- Impianto elettrico : ad incasso dell'epoca
- Finiture esterne : facciate con isolamento a cappotto esterno e tinteggiate
- N. totale piani : 4 fuori terra oltre al piano seminterrato
- Dimensione<sup>67</sup>
  - Piccola
  - Medio
  - Grande

**B.2.1 Documentazione edilizia – urbanistica<sup>68</sup>**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato principale anteriore 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 : 1959/1960
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :
- Fabbricato principale posteriore 01/09/1967 :

**Titoli autorizzativi esaminati**

- Licenza per opere edilizie Prot. 1959 n. 19922-3437 del 08/08/1959
- DIA per manutenzione facciate (cappotto e serramenti) Prot. 32048/2009 del 15/06/2009
- Certificato Abitabilità
  - Presente: rilasciato dal Comune in data 24/10/1960 con decorrenza 03/10/1960
  - Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Brescia  
Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 26/08/2025

NOTE: all'interno della documentazione edilizia reperita presso gli uffici del comune di Brescia, le tavole di progetto del 1959 no rappresentano la porzione di fabbricato al piano seminterrato che corrisponde all'autorimessa sub 22 lotto n. 19 e alle cantine identificate, unitamente all'appartamento di pertinenza, con i subb. 8-10-11 di cui ai rispettivi lotti n. 21-23-24. All'interno dello stesso faldone, unitamente alla visita di sopralluogo per l'abitabilità del 24/10/1960, si è però reperito un elaborato grafico con l'indicazione di "varianti al progetto" nel quale la suddetta porzione è correttamente rappresentata, con il locale lavanderia comune. Nella citata visita è indicata la presenza di 15 cantine, quindi comprensive delle tre ricavate nella parte seminterrata ampliata, e il locale lavanderia, mentre viene indicata la presenza di solo 6 autorimesse a fronte delle 7 presenti (si presume che questa discordanza sia dovuta ad un mero errore di scrittura).

### Situazione urbanistica

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico        | <input checked="" type="checkbox"/> PGT Vigente: Rc – Aree residenziali con elevata presenza di commercio (Art.81) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | <input checked="" type="checkbox"/> No   |
|  | <input type="checkbox"/> Si  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No   |
|  | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione   |

### Limitazioni urbanistiche

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si :           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |

### B.2.2 Verifica della titolarità<sup>69</sup>

**Titolo di provenienza a favore del sig. OMISSIS in seguito Ordinanza Approvazione Progetto Divisionale per gli immobili, tra gli altri, siti a Brescia in via Dalmazia n° 67 di cui al foglio NCT/145 particella 280 subb. da 1 a 22 contro OMISSIS**

- Tipo di atto : Atto Giudiziario – Progetto Divisionale
- Rogante : Tribunale di Brescia
- Data atto : 11/05/2021
- Repertorio : 3856
- Estremi Trascrizione : Brescia il 30/09/2021 ai nn. 45974/30583 Reparto PI di Brescia

**Inquadramento della titolarità a favore dei sigg. OMISSIS (per la quota di 1/3 ciascuno) contro la sig.ra OMISSIS**

- Tipo di atto : Atto di Donazione
- Notaio : Giovanni Battista dott. Calini
- Data atto : 06/07/2006



- Repertorio : 79729  
 - Raccolta : 21577  
 - Estremi Trascrizione : Brescia il 13/07/2006 ai nn. 38011/22558



Quota di proprietà  Intera [1/1]

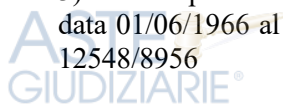
Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo



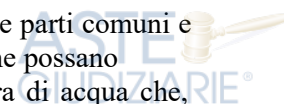
**Condizioni limitanti**

Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù:  
 1)- Servitù di passaggio pedonale e carraio di cui all'atto n. 24090/925 del 06/12/1960 Not. Cogoli trascritto a Brescia il 23/12/1960 ai nn. 16291/12071.  
 2)- Servitù di passaggio pedonale e carraio di cui all'atto n. 3234/1882 del 30/01/1961 Not. Casari trascritto a Brescia il 01/02/1961 ai nn. 1742/1173.  
 3)-Servitù passiva per servizi tecnologici costituita con atto Not. Nosari in data 01/06/1966 al n. 12484 di Rep., trascritto a Brescia il 19/07/1966 ai nn. 12548/8956



Vincoli  No  
 Si se Si quali

Oneri  No  
 Si Spese catastali, edilizie



Per quanto riguarda le spese condominiali si segnala che non è stato reperito alcun nominativo di un eventuale amministratore ancora in carica, mancando la targhetta segnalatrice presso il condominio. Gli stessi condomini non sono stati in grado di fornirne indicazioni in merito, comunicando, come del resto verificato sul posto, la mancanza di fornitura dell'energia elettrica nelle parti comuni e del mancato funzionamento dell'impianto citofonico, precisando che le spese si limitavano appunto ai rimborsi della corrente parti comuni e pulizia scale (fatta ora dai condomini stessi). Si ritiene possano esserci ulteriori spese arretrate relative alla fornitura di acqua che, vista la mancanza di un amministratore, non sono di facile reperibilità e pertanto attualmente non quantificabili.

Pesì  No  
 Si se Si quali



Gravami  No  
 Si se Si quali





### B.3. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2012 - Registro Particolare 2615 Registro Generale 16117  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7304 del 03/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2012 - Registro Particolare 3046 Registro Generale 18909  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4517 del 25/05/2012 IPOTECA GIUDIZIALE  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2012 - Registro Particolare 3204 Registro Generale 19942  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1926/2012 del 30/05/2012 IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2013 - Registro Particolare 2903 Registro Generale 18116  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3046 del 04/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2016 - Registro Particolare 11014 Registro Generale 17732  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3967 del 01/04/2016 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BRESCIA(BS),  
CHIARI(BS)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 7694 del 18/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

### B.4. Fasi, accertamenti e date delle indagini

-Nomina CTU da parte del tribunale: 20/05/2025

-Conferimento incarico: 29/05/2025

-Concessione di Proroga (60 gg): 05/09/2025

-Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 16/07/2025

-Verifica titolarità: 12/08/2025 - 13/08/2025

-Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 31/07/2025 – 12/09/2025 - 13/09/2025

-Accesso atti Comune di Brescia: 26/08/2025

-Verifica ipotecarie sito web Agenzia Entrate: 12/08/2025 - 13/08/2025

-Verifica esistenza contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate tramite mail: 29/07/2025

### B.5. 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 valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

#### Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

#### Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>70</sup> (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 degli usi prospettati.

- Sì  
 No

#### 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

- Metodo del confronto

- MCA<sup>71</sup> con nr. 3 comparabili  
 Sistema di Stima<sup>72</sup>  
 MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili  
 Sistema di ripartizione<sup>73</sup>  
 Analisi di regressione semplice<sup>74</sup> con nr. \_\_\_\_ dati campione  
 Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione

- Finanziario<sup>75</sup>

- Capitalizzazione diretta<sup>76</sup>  
 Capitalizzazione finanziaria<sup>77</sup>  
 Analisi del flusso di cassa scontato<sup>78</sup>

- Dei costi<sup>79</sup>

**B.6. Identificazione del lotto n. 14 via Dalmazia – Sez. NCT Fg. 145 Part. 280 Sub. 1**

**LOTTO 14**

**Appartamento piano rialzato con locale cantina al piano seminterrato**

**B.6.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

**APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**  
**Sub. 1**

**DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>80</sup>: L'appartamento è posto al piano rialzato con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno con cottura, una camera ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 53 mq, oltre un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 6 mq.

L'altezza dei locali abitabili è pari a 3.17 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml.

Identificazione catastale<sup>81</sup>

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario            | Brescia (BS)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto           | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo appartamento | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 145<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 280<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 1 appartamento e cantina |

**Confini**

Indicare i confini catastali appartamento

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud       | affaccio su corte comune               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est       | vano scale comune                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord      | altra unità residenziale               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest     | affaccio su area libera (via Dalmazia) |
| <input checked="" type="checkbox"/> inferiore | altre unità accessorie                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> superiore | altra unità residenziale               |

**Consistenza**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo              | <input checked="" type="checkbox"/> Interno |
|  | <input type="checkbox"/> Solo esterno       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco      | <input type="checkbox"/> Collaboratore      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 13/09/2025                                  |

**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>82</sup>: Superficie Esterna Lorda misurata in loco



**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	53,27	1,00	53,27
Cantina	6,33	0,40	2,53
Superficie Commerciale mq			<b>55,80</b>



**Caratteristiche qualitative:**

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

- Livello di piano<sup>83</sup>
- Ascensore<sup>84</sup>
- N. servizi<sup>85</sup> 1

- Rialzato
- Assente
  - WC 1
  - Bidet 1
  - Lavabo 1
  - Doccia 1
  - Allaccio lavatrice



**Impianti in dotazione**

- Riscaldamento

- Presente: da verificare il funzionamento

Se presente indicare la tipologia

- Autonomo

Alimentazione:

- gas metano

Elementi radianti

- radiatori in ferro

- Condizionamento

- Assente:

- Elettrico

- Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile

- Idraulico

- Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento

- Antifurto

- Assente:

- Manutenzione fabbricato<sup>86</sup>**

- Minimo<sup>87</sup>

- Medio<sup>88</sup>

- Massimo<sup>89</sup>





**Manutenzione unità immobiliare** <sup>90</sup>

Minimo<sup>91</sup>

Medio<sup>92</sup>

Massimo<sup>93</sup>

**Classe energetica**

Classe energetica

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>94</sup>

Minimo<sup>95</sup>

Medio<sup>96</sup>

Massimo<sup>97</sup>

**Luminosità dell'immobile**<sup>98</sup>

Minimo<sup>99</sup>

Medio<sup>100</sup>

Massimo<sup>101</sup>

**Panoramicità dell'immobile**<sup>102</sup>

Minimo<sup>103</sup>

Medio<sup>104</sup>

Massimo<sup>105</sup>

**Funzionalità dell'immobile** <sup>106</sup>

Minimo<sup>107</sup>

Medio<sup>108</sup>

Massimo<sup>109</sup>

**Finiture dell'immobile**<sup>110</sup>

Minimo<sup>111</sup>

Medio<sup>112</sup>

Massimo<sup>113</sup>

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Attualmente occupato con contratto di locazione registrato in data 16/06/2020 al n. 1808 serie 3T con decorrenza dal 01/06/2020 al 31/05/2024 con tacito rinnovo per anni 4, ma stipulato in data successiva al pignoramento e attualmente all' Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto in essere.

### Audit documentale e Due Diligence

#### **B.6.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**<sup>114</sup>

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:
- APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive e di prospetto
  - CANTINA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.
- Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria quantificata sommariamente in € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.
- La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### B.6.1.c Rispondenza catastale<sup>115</sup>

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

- Sub. 1 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani Sup. Catastale totale : 51 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 50 mq Rendita € 294,38

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locale accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio

Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-Variazione per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate. Errata indicazione del balcone non previsto nel progetto.

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria quantificata sommariamente in € 850,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### B.6.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>116</sup>

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 850,00

### B.6.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 14

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:  
-Sub. 1 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani Sup. Catastale totale : 51 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 50 mq Rendita € 294,38

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 45'196,00 arrotondato a € 45'200,00 diconsì Euro quarantacinquemiladucento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 38'500,00 diconsì Euro trentottomilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

**B.7. Identificazione del lotto n. 15 via Dalmazia – Sez. NCT Fg. 145 Part. 280 Sub. 2**

**LOTTO 15**

**Appartamento piano rialzato con locale cantina al piano seminterrato**

**B.7.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

**APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**  
**Sub. 2**

**DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano rialzato con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, una camera ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 60 mq, oltre un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 7 mq.

L'altezza dei locali abitabili è pari a 3.17 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml.

**Identificazione catastale**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario            | Brescia (BS)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto           | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo appartamento | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 145<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 280<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 2 appartamento e cantina |

**Confini**

Indicare i confini catastali appartamento

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud       | altra unità residenziale e vano scala comune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est       | altra unità residenziale                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord      | affaccio su corte comune                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest     | affaccio su area libera (via Dalmazia)       |
| <input checked="" type="checkbox"/> inferiore | altra unità accessorie                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> superiore | altra unità residenziale                     |

**Consistenza**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo         | <input checked="" type="checkbox"/> Interno<br><input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore   |

Data del sopralluogo 31/07/2025

**Criterio di misurazione**

SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco



**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	59,73	1,00	59,73
Cantina	6,97	0,40	2,79
Superficie Commerciale mq			<b>62,52</b>



**Caratteristiche qualitative:**

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

- Livello di piano
- Ascensore
- N. servizi 1

- Rialzato
- Assente
- WC 1
- Bidet 1
- Lavabo 1
- Doccia 1
- Allaccio lavatrice



**Impianti in dotazione**

- Riscaldamento

- Presente: da verificare il funzionamento

Se presente indicare la tipologia

- Autonomo

Alimentazione:

- gas metano

Elementi radianti

- radiatori in ferro

- Condizionamento

- Assente:

- Elettrico

- Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile

- Idraulico

- Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento

- Antifurto

- Assente:

- Manutenzione fabbricato**

- Minimo
- Medio
- Massimo





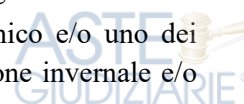
**Manutenzione unità immobiliare**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Classe energetica**

- Classe energetica  
 Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia  
 Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



**Esposizione prevalente dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Luminosità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Panoramicità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Funzionalità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Finiture dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



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

Attualmente occupato, con contratto di locazione registrato in data 24/04/2019 al n. 3280 serie 3T con decorrenza dal 01/04/2019 al 31/03/2023 con tacito rinnovo per anni 4. Con successivo contratto di registrato in data 23/01/2023 al n. 82 serie 3X 1'unità è stata data in **comodato d'uso** ad altra persona. In ogni caso entrambi i contratti sono stati stipulati in data successiva al pignoramento e attualmente all'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto in essere.

**Audit documentale e Due Diligence**

**B.7.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:
- APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto
  - CANTINA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.
- Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### B.7.1.c Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

- Sub. 2 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 55 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 55 mq Rendita € 392,51

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locale accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio

Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 850,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### B.7.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :
- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
  - Spese regolarizzazione catastale pari a € 850,00

### B.7.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 15

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:  
-Sub. 2 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 55 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 55 mq Rendita € 392,51

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 51'042,40 arrotondato a € 51'000,00 diconsi Euro cinquantunomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 43'500,00 diconsi Euro quarantatremilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

**B.8. Identificazione del lotto n. 16 via Dalmazia – Sez. NCT Fg. 145 Part. 280 Sub. 3**

**LOTTO 16**

**Appartamento piano rialzato con locale cantina al piano seminterrato**

**B.8.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

**APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**  
**Sub. 3**

**DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano rialzato con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, una camera ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 60 mq, oltre un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 6 mq.

L'altezza dei locali abitabili è pari a 3.17 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml.

Identificazione catastale

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario            | Brescia (BS)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto           | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo appartamento | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 145<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 280<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 3 appartamento e cantina |

**Confini**

Indicare i confini catastali appartamento

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud       | altra unità residenziale e vano scala comune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est       | affaccio su corte comune                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord      | affaccio su corte comune                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest     | altra unità residenziale                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> inferiore | altra unità accessorie                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> superiore | altra unità residenziale                     |

**Consistenza**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo              | <input checked="" type="checkbox"/> Interno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco      | <input type="checkbox"/> Solo esterno       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | <input type="checkbox"/> Collaboratore      |
|  | 31/07/2025                                  |

**Criterio di misurazione**

- SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	59,63	1,00	59,63
Cantina	6,46	0,40	2,58
Superficie Commerciale mq			<b>62,21</b>

**Caratteristiche qualitative:**

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

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano | Rialzato   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore        | <input checked="" type="checkbox"/> Assente            |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. servizi 1     | <input checked="" type="checkbox"/> WC 1               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet 1            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo 1           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Doccia 1           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio lavatrice |

**Impianti in dotazione**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: da verificare il funzionamento |
|---|--|

Se presente indicare la tipologia

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo |
|--|

Alimentazione:

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> gas metano |
|--|

Elementi radianti

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> radiatori in ferro |
|--|

- |   |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento |
|---|

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Assente: |
|--|

- |   |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico |
|---|

- |   |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile |
|---|

- |   |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico |
|---|

- |   |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento |
|---|

- |   |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Antifurto |
|---|

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Assente: |
|--|

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b> |
|--|

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
| <input type="checkbox"/> Medio             |
| <input type="checkbox"/> Massimo           |



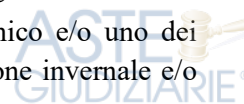
**Manutenzione unità immobiliare**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Classe energetica**

- Classe energetica  
 Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia  
 Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



**Esposizione prevalente dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Luminosità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Panoramicità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Funzionalità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Finiture dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Attualmente occupato, con contratto di locazione registrato in data 23/10/2002 al n. 7724 serie 3T con decorrenza dal 01/11/2002 al 31/10/2006 con tacito rinnovo per anni 4, fino alla cessazione dell'usufrutto (27/10/2019) quando il rapporto è proseguito a carico del custode. L'ultimo rinnovo dal 01/11/2022 al 31/10/2026 è stato stipulato in data successiva al pignoramento e attualmente all'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto in essere.



### Audit documentale e Due Diligence

#### **B.8.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**



#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**



Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:

-APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto

-CANTINA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

**B.8.1.c Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

- Sub. 3 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 58 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 57 mq Rendita € 392,51

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locali accessori (rip/lavanderia).

- Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio
- Da siti web: Sister Agenzia Entrate

- Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento



Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

**DICHIARAZIONE DI RISpondENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 850,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

**B.8.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 850,00

**B.8.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 16**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:  
-Sub. 3 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 58 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 57 mq Rendita € 392,51

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 50'772,70 arrotondato a € 50'800,00 diconsi Euro cinquantaduemilaseicento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 43'500,00 diconsi Euro quarantatremilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

**B.9. Identificazione del lotto n. 17 via Dalmazia – Sez. NCT Fg. 145 Part. 280 Sub. 4**

**LOTTO 17**

**Appartamento piano rialzato con locale cantina al piano seminterrato**

**B.9.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

**APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**  
**Sub. 4**

**DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano rialzato con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno con cottura, una camera ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 53 mq, oltre un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 7 mq.

L'altezza dei locali abitabili è pari a 3.17 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml.

**Identificazione catastale**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario            | Brescia (BS)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto           | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo appartamento | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 145<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 280<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 4 appartamento e cantina |

**Confini**

- Indicare i confini catastali appartamento
- |   |                          |
|---|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud       | affaccio su corte comune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est       | affaccio su corte comune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord      | altra unità residenziale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest     | vano scala comune        |
| <input checked="" type="checkbox"/> inferiore | altra unità accessorie   |
| <input checked="" type="checkbox"/> superiore | altra unità residenziale |

**Consistenza**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo              | <input checked="" type="checkbox"/> Interno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco      | <input type="checkbox"/> Solo esterno       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | <input type="checkbox"/> Collaboratore      |
|  | 31/07/2025                                  |

**Criterio di misurazione**

- SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	52,88	1,00	52,88
Cantina	6,74	0,40	2,97
Superficie Commerciale mq			<b>55,58</b>

**Caratteristiche qualitative:**

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

- Livello di piano
- Ascensore

- Rialzato
- Assente

- N. servizi 1

- WC 1
- Bidet 1
- Lavabo 1
- Doccia 1
- Allaccio lavatrice

**Impianti in dotazione**

- Riscaldamento

- Presente: da verificare il funzionamento

Se presente indicare la tipologia

- Autonomo

Alimentazione:

- gas metano

Elementi radianti

- radiatori in ferro

- Condizionamento

- Assente:

- Elettrico

- Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile

- Idraulico

- Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento

- Antifurto

- Assente:

- Manutenzione fabbricato**

- Minimo
- Medio
- Massimo

- Manutenzione unità immobiliare**

- Minimo
- Medio
- Massimo



**Classe energetica**

- Classe energetica  
 Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia  
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Esposizione prevalente dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Luminosità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Finiture dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

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

Attualmente occupato, con contratto di locazione registrato in data 11/05/2018 al n. 1980 serie 3T con decorrenza dal 11/05/2018 al 10/05/2022 con tacito rinnovo per anni 4, fino alla cessazione dell'usufrutto (27/10/2019) quando il rapporto è proseguito a carico del custode. Attualmente il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

**Audit documentale e Due Diligence**

**B.9.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:

-APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto

-CANTINA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### B.9.1.c Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

Sub. 4 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani Sup. Catastale totale : 51 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 50 mq Rendita € 294,38

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locali accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio  
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni  
 Visura storica Catasto Fabbricati  
 Scheda catastale  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 850,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### B.9.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 850,00

### B.9.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 17

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:  
-Sub. 4 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani Sup. Catastale totale : 51 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 50 mq Rendita € 294,38

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 45'004,60 arrotondato a € 45'000,00 diconsì Euro quarantacinquemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 38'500,00 diconsì Euro trentottomilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

**B.10. Identificazione del lotto n. 18 via Dalmazia – Sez. NCT  
 Fg. 145 Part. 280 Subb. 5 e 18**

**LOTTO 18**

**Appartamento piano primo con locale cantina e autorimessa al piano  
 seminterrato**

**B.10.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO Sub. 5  
 E AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO Sub. 18**

**DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano primo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno con cottura, due camere ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 79 mq, oltre un balcone e un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 6 mq e l'autorimessa al piano seminterrato di 21 mq  
 L'altezza dei locali abitabili è pari a 3.00 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml.

**Identificazione catastale**

Comune Censuario

Tipologia Catasto

Identificativo appartamento e box

Brescia (BS)

Terreni  
 Fabbricati

Sezione NCT  
 Foglio 145  
 Particella 280  
 Subalterno 5 appartamento e cantina  
 Subalterno 18 autorimessa

**Confini**

Indicare i confini catastali appartamento

Sud affaccio su corte comune  
 Est altra unità residenziale e vano scala comune  
 Nord affaccio su corte comune e altra unità residenziale  
 Ovest affaccio su area libera (via Dalmazia)  
 inferiore altra unità residenziale  
 superiore altra unità residenziale

Indicare i confini catastali autorimessa

Sud passaggio comune  
 Est altra autorimessa  
 Nord corte comune  
 Ovest passaggio comune  
 inferiore terreno  
 superiore unità residenziale



**Consistenza**

- Rilievo  Interno  
 Solo esterno

- Diretto in loco  Collaboratore

- Data del sopralluogo 31/07/2025 e 12/09/2025

**Criterio di misurazione**

- SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	79,36	1,00	79,36
Cantina	5,86	0,40	2,34
Balcone	3,44	0,30	1,03
Superficie Commerciale mq			<b>82,73</b>

Autorimessa = **20,55 mq**

**Caratteristiche qualitative:**

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

- Livello di piano Primo  
 Ascensore  Assente  
 N. servizi 1  
 WC 1  
 Bidet 1  
 Lavabo 1  
 Doccia 1  
 Allaccio lavatrice

**Impianti in dotazione**

- Riscaldamento  Presente: da verificare il funzionamento

Se presente indicare la tipologia

- Autonomo

Alimentazione:

- gas metano

Elementi radianti

- radiatori in ferro



Condizionamento  
 Elettrico

Assente:  
 Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile

Idraulico

Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento

Antifurto

Assente:

**Manutenzione fabbricato**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Manutenzione unità immobiliare**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Classe energetica**

Classe energetica  
 Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia  
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Esposizione prevalente dell'immobile**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Luminosità dell'immobile**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Finiture dell'immobile**

Minimo  
 Medio  
 Massimo

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Attualmente occupato, con contratto di locazione, relativo al solo appartamento, registrato in data 02/08/2018 al n. 5738 serie 3T con decorrenza dal 01/08/2018 al 31/07/2022 con tacito rinnovo per anni 4, fino alla cessazione dell'usufrutto (27/10/2019) quando il rapporto è proseguito a carico del custode. Attualmente il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

### Audit documentale e Due Diligence

#### **B.10.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:

-APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto

-CANTINA: maggior altezza di piano

-AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### **B.10.1.c Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

- Sub. 5 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 71 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 71 mq Rendita € 392,51



Sub. 18 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 19 mq Sup. Catastale totale : 19 mq  
Rendita € 86,35

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locale accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio

Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

-AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 1'100,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### **B.10.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 1'100,00

### **B.10.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 18**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:  
-Sub. 5 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 71 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 71 mq Rendita € 392,51  
-Sub. 18 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 19 mq Sup. Catastale totale : 19 mq Rendita € 86,35

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 86'166,20 arrotondato a € 86'200,00 diconsi Euro ottantasemiladuecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 73'000,00 diconsi Euro settantatremila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

## **B.11. Identificazione del lotto n. 19 via Dalmazia – Sez. NCT Fg. 145 Part. 280 Subb. 6 e 22**

### **LOTTO 19**

### **Appartamento piano primo con locale cantina e autorimessa al piano seminterrato**

#### **B.11.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

#### **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO Sub. 6** **E AUTORIZZAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO Sub. 22**

#### **DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano primo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, una camera ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 73 mq, oltre due balconi e un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 6 mq e l'autorimessa al piano seminterrato di 28 mq  
L'altezza dei locali abitabili è pari a 3.00 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml. (cantina) e 2,55 ml. (autorimessa).

Identificazione catastale

Comune Censuario

Brescia (BS)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati



Identificativo appartamento e box

Sezione NCT  
 Foglio 145  
 Particella 280  
 Subalterno 6 appartamento e cantina  
 Subalterno 22 autorimessa

**Confini**



Indicare i confini catastali appartamento  
 Sud altra unità residenziale e vano scale comune  
 Est altra unità residenziale  
 Nord affaccio su corte comune  
 Ovest altra unità residenziale  
 inferiore altra unità residenziale  
 superiore altra unità residenziale



Indicare i confini catastali autorimessa  
 Sud passaggio comune e cantina  
 Est altra autorimessa  
 Nord corte comune  
 Ovest altra unità  
 inferiore terreno  
 superiore terrazza



**Consistenza**



Rilievo  
 Interno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco  
 Collaboratore



Data del sopralluogo 31/07/2025 e 12/09/2025



**Criterio di misurazione**

SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	72,89	1,00	72,89
Cantina	6,76	0,40	2,70
Balconi	6,88	0,30	2,06
Superficie Commerciale mq			<b>77,65</b>



Autorimessa = **28,44 mq**



**Caratteristiche qualitative:**



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

Livello di piano Primo  
 Ascensore  Assente





N. servizi 1

- WC 1
- Bidet 1
- Lavabo 1
- Doccia 1
- Allaccio lavatrice



### Impianti in dotazione



Riscaldamento

Presente: da verificare il funzionamento

Se presente indicare la tipologia

Autonomo

Alimentazione:

gas metano

Elementi radianti

radiatori in ferro



Condizionamento

Assente:

Elettrico

Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile



Idraulico

Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento



Antifurto

Assente:

**Manutenzione fabbricato**

Minimo

Medio

Massimo

**Manutenzione unità immobiliare**

Minimo

Medio

Massimo

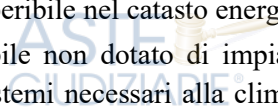


**Classe energetica**

Classe energetica

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



**Esposizione prevalente dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo





- Luminosità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

- Panoramicità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

- Funzionalità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



- Finiture dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

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

Attualmente occupato, con contratto di locazione, relativo al solo appartamento, registrato in data 17/09/2013 al n. 1651 serie 3P con decorrenza dal 01/09/2013 al 31/08/2017 con tacito rinnovo per anni 4, fino alla cessazione dell'usufrutto (27/10/2019) quando il rapporto è proseguito a carico del custode. Attualmente il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

**Audit documentale e Due Diligence**

**B.11.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:
- APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto
  - CANTINA: maggior altezza di piano
  - AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili





Si, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### B.11.1.c Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

Sub. 6 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 72 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 70 mq Rendita € 392,51

Sub. 22 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 24 mq Sup. Catastale totale : 24 mq Rendita € 109,08

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locali accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio  
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni  
 Visura storica Catasto Fabbricati  
 Scheda catastale  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

-AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 1'100,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### **B.11.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 1'100,00

#### **B.11.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 19**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:

- Sub. 6 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 72 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 72 mq Rendita € 392,51
- Sub. 22 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 24 mq Sup. Catastale totale : 24 mq Rendita € 108,08

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 83'391,00 arrotondato a € 83'400,00 diconsi Euro ottantatremilaquattrocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 71'000,00 diconsi Euro settantunomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

### **B.12. Identificazione del lotto n. 20 via Dalmazia – Sez. NCT Fg. 145 Part. 280 Subb. 7 e 16**

#### **LOTTO 20**

#### **Appartamento piano primo con locale cantina e autorimessa al piano seminterrato**

**B.12.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione****APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO Sub. 7**  
**E AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO Sub. 16****DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano primo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno con cottura, due camere ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 76 mq, oltre un balcone e un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 7 mq e l'autorimessa al piano seminterrato di 17 mq  
L'altezza dei locali abitabili è pari a 3.00 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml.

**Identificazione catastale** Comune Censuario

Brescia (BS)

 Tipologia Catasto Terreni  
 Fabbricati Identificativo appartamento e box Sezione NCT  
 Foglio 145  
 Particella 280  
 Subalterno 7 appartamento e cantina  
 Subalterno 16 autorimessa**Confini**Indicare i confini catastali appartamento  
 Sud affaccio su corte comune  
 Est affaccio su corte comune  
 Nord altra unità residenziale e affaccio su corte comune Ovest altra unità residenziale e vano scale comune  
 inferiore altra unità residenziale  
 superiore altra unità residenziale

Indicare i confini catastali autorimessa

 Sud passaggio comune e cantina  
 Est terrapieno  
 Nord corte comune  
 Ovest altra autorimessa  
 inferiore terreno  
 superiore altra unità residenziale**Consistenza** Rilievo Interno Solo esterno Diretto in loco Collaboratore Data del sopralluogo 31/07/2025 e 12/09/2025

**Criterio di misurazione**

SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	76,30	1,00	76,30
Cantina	6,76	0,40	2,70
Balcone	3,44	0,30	1,03
Superficie Commerciale mq			<b>80,03</b>

Autorimessa= **17,18 mq**

**Caratteristiche qualitative:**

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

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano | Primo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore        | <input checked="" type="checkbox"/> Assente            |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. servizi 1     | <input checked="" type="checkbox"/> WC 1               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet 1            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo 1           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Doccia 1           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio lavatrice |

**Impianti in dotazione**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento   | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: da verificare il funzionamento                                    |
|   | Se presente indicare la tipologia   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo  |
|   | Alimentazione:  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> gas metano  |
|   | Elementi radianti   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> radiatori in ferro  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Assente:  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico       | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico       | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Antifurto       | <input checked="" type="checkbox"/> Assente:  |



- Manutenzione fabbricato**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

- Manutenzione unità immobiliare**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

- Classe energetica**
- Classe energetica  
 Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia  
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

- Esposizione prevalente dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

- Luminosità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

- Panoramicità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

- Funzionalità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

- Finiture dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

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

Attualmente occupato, con contratto di locazione, riferito al solo appartamento, registrato in data 31/07/2019 al n. 5831 serie 3T con decorrenza dal 01/08/2019 al 31/07/2023 con tacito rinnovo per anni 4, fino alla cessazione dell'usufrutto (27/10/2019) quando il rapporto è proseguito a carico del custode. L'ultimo rinnovo decade alla data del 27/10/2024. Attualmente il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.





## Audit documentale e Due Diligence

### **B.12.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:

-APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto

-CANTINA: maggior altezza di piano

-AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### **B.12.1.c Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

Sub. 7 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 71 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 71 mq Rendita € 392,51

Sub. 16 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 14 mq Sup. Catastale totale : 14 mq Rendita € 63,63

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locali accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio

Da siti web: Sister Agenzia Entrate

- Elenco documentazione visionata
- Visura storica Catasto Terreni
  - Visura storica Catasto Fabbricati
  - Scheda catastale
  - Elaborato planimetrico di subalternazione
  - Elenco immobili
  - Estratto mappa
  - Tipo Mappale
  - Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

-AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 1'100,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### B.12.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 1'100,00

#### B.12.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 20

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:

-Sub. 7 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 71 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 71 mq Rendita € 392,51



-Sub. 16 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 14 mq Sup. Catastale totale : 14 mq Rendita € 63,63

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 51'628,20 arrotondato a € 81'600,00 diconsì Euro ottantunomilaseicento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 69'400,00 diconsì Euro settantanovemilaquattrocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

**B.13. Identificazione del lotto n. 21 via Dalmazia – Sez. NCT  
Fg. 145 Part. 280 Sub. 8**

**LOTTO 21**

**Appartamento piano secondo con locale cantina al piano seminterrato**

**B.13.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

**APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**

**Sub. 8**

**DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano secondo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno con cottura, una camera ed un servizio igienico, per una superficie lorda di circa 53 mq, oltre un balcone e un locale cantina senza finestra al piano seminterrato di superficie lorda di circa 9 mq  
L'altezza dei locali abitabili è pari a 2,95 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,55 ml.

Identificazione catastale

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario            | Brescia (BS)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto           | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo appartamento | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 145<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 280<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 8 appartamento e cantina |

**Confini**

Indicare i confini catastali appartamento

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud       | affaccio su corte comune               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est       | vano scale comune                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord      | altra unità residenziale               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest     | affaccio su area libera (via Dalmazia) |
| <input checked="" type="checkbox"/> inferiore | altra unità residenziale               |
| <input checked="" type="checkbox"/> superiore | altra unità residenziale               |



**Consistenza**

- Rilievo
- Interno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- Data del sopralluogo 31/07/2025



**Criterio di misurazione**

- SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	53,27	1,00	53,27
Cantina	9,47	0,40	3,79
Balcone	3,44	0,30	1,03
Superficie Commerciale mq			<b>58,09</b>

**Caratteristiche qualitative:**

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

- Livello di piano Secondo
- Ascensore
- Assente
- N. servizi 1
- WC 1
- Bidet 1
- Lavabo 1
- Doccia 1
- Allaccio lavatrice

**Impianti in dotazione**

- Riscaldamento  Presente: da verificare il funzionamento

Se presente indicare la tipologia

- Autonomo

Alimentazione:

- gas metano

Elementi radianti

- radiatori in ferro

- Condizionamento  SI





Elettrico

Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile

Idraulico

Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento

Antifurto

Assente:

**Manutenzione fabbricato**

Minimo

Medio

Massimo

**Manutenzione unità immobiliare**

Minimo

Medio

Massimo

**Classe energetica**

Classe energetica

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Esposizione prevalente dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Luminosità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Finiture dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

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

Attualmente occupato, con contratto di locazione registrato in data 13/06/2019 al n. 4534 serie 3T con decorrenza dal 01/06/2019 al 31/05/2023 con tacito rinnovo per anni 4, fino alla cessazione dell'usufrutto





(27/10/2019) quando il rapporto è proseguito a carico del custode. L'ultimo rinnovo decade alla data del 27/10/2024. Attualmente il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

## **Audit documentale e Due Diligence**

### **B.13.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizia - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizia - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:
- APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto
  - CANTINA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### **B.13.1.c Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

- Sub. 8 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani - Sup. Catastale totale : 51 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 50 mq Rendita € 294,38

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locali accessori (rip/lavanderia).

- Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio
- Da siti web: Sister Agenzia Entrate



- Elenco documentazione visionata
- Visura storica Catasto Terreni
  - Visura storica Catasto Fabbricati
  - Scheda catastale
  - Elaborato planimetrico di subalternazione
  - Elenco immobili
  - Estratto mappa
  - Tipo Mappale
  - Tipo Frazionamento



Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 850,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### **B.13.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

- Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :
- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
  - Spese regolarizzazione catastale pari a € 850,00

#### **B.13.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 21**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:  
-Sub. 8 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani Sup. Catastale totale : 51 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 50 mq Rendita € 294,38



**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 47'188,30 arrotondato a € 47'200,00 diconsì Euro quarantasettemiladuecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 40'000,00 diconsì Euro quarantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

**B.14. Identificazione del lotto n. 22 via Dalmazia – Sez. NCT  
Fig. 145 Part. 280 Subb. 9 e 17**

**LOTTO 22**

**Appartamento piano secondo con locale cantina e autorimessa al piano seminterrato**

**B.14.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

**APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO  
Sub. 9 E AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO Sub. 17**

**DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano secondo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, una camera ed

un servizio igienico per una superficie lorda di circa 60 mq, oltre un balcone e un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 6 mq e l'autorimessa al piano seminterrato di 17 mq

L'altezza dei locali abitabili è pari a 2,95 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml.

Identificazione catastale

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario                  | Brescia (BS)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto                 | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo appartamento e box | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 145<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 280<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 9 appartamento e cantina<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 17 autorimessa |

**Confini**

Indicare i confini catastali appartamento

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | altra unità residenziale e vano scale comune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | altra unità residenziale                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | affaccio su corte comune                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | affaccio su area libera (via Dalmazia)       |



- inferiore altra unità residenziale
- superiore altra unità residenziale

Indicare i confini catastali autorimessa

- Sud passaggio comune
- Est altra autorimessa
- Nord corte comune
- Ovest altra autorimessa
- inferiore terreno
- superiore altra unità residenziale



**Consistenza**



- Rilievo

- Interno

- Solo esterno

- Diretto in loco

- Collaboratore

- Data del sopralluogo 31/07/2025 e 12/09/2025



**Criterio di misurazione**



- SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco



**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	59,73	1,00	59,73
Cantina	6,19	0,40	2,39
Balcone	3,44	0,30	1,03
Superficie Commerciale mq			<b>63,15</b>

Autorimessa= 16,76 mq

**Caratteristiche qualitative:**



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



- Livello di piano

Secondo

- Ascensore

- Assente

- N. servizi 1

- WC 1

- Bidet 1

- Lavabo 1

- Doccia 1

- Allaccio lavatrice



## Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: da verificare il funzionamento

Se presente indicare la tipologia

Autonomo

Alimentazione:

gas metano

Elementi radianti

radiatori in ferro

Condizionamento

Assente:

Elettrico

Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile

Idraulico

Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento

Antifurto

Assente:

Manutenzione fabbricato

Minimo

Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo

Medio

Massimo

Classe energetica

Classe energetica

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



**Funzionalità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Finiture dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Attualmente libero da persone, con presenza di cucina, un letto matrimoniale ed un armadio, con contratto di locazione, riferito al solo appartamento, registrato in data 09/05/2004 al n. 1160 serie 3T con decorrenza dal 01/05/2008 al 30/04/2012 con tacito rinnovo per anni 4, fino alla cessazione dell'usufrutto (27/10/2019) quando il rapporto è proseguito a carico del custode. L'ultimo rinnovo decade alla data del 27/10/2024. Attualmente all'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto in essere. Si è dovuto provvedere all'accesso forzato in data 12/09/2025.

### Audit documentale e Due Diligence

#### **B.14.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **DICHIARAZIONE DI RISPOSTENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:

-APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto

-CANTINA: maggior altezza di piano

-AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il

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

### B.14.1.c Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

Sub. 9 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 55 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 55 mq Rendita € 392,51

Sub. 17 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 15 mq Sup. Catastale totale : 15 mq Rendita € 68,17

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locali accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio

Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

-AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 1'100,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### **B.14.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 1'100,00

#### **B.14.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 22**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:

- Sub. 9 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 55 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 55 mq Rendita € 392,51
- Sub. 17 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 15 mq Sup. Catastale totale : 15 mq Rendita € 68,17

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 61'340,50 arrotondato a € 61'300,00 diconsi Euro sessantunomilatrecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 52'000,00 diconsi Euro cinquantaduemilamilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

### **B.15. Identificazione del lotto n. 23 via Dalmazia – Sez. NCT Fg. 145 Part. 280 Subb. 10 e 20**

#### **LOTTO 23**

#### **Appartamento piano secondo con locale cantina e autorimessa al piano seminterrato**

#### **B.15.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

#### **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO Sub. 10 E AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO Sub. 20**

#### **DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano secondo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, una camera ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 60 mq, oltre un balcone e un locale cantina senza finestra al piano seminterrato di superficie lorda di circa 6 mq e l'autorimessa al piano seminterrato di 17 mq L'altezza dei locali abitabili è pari a 2,95 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,55 ml.

Identificazione catastale



Comune Censuario

Brescia (BS)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo appartamento e box

Sezione NCT

Foglio 145

Particella 280

Subalterno 10 appartamento e cantina

Subalterno 20 autorimessa



**Confini**

Indicare i confini catastali appartamento

Sud altra unità residenziale e vano scale comune

Est affaccio su corte comune

Nord affaccio su corte comune

Ovest altra unità residenziale

inferiore altra unità residenziale

superiore altra unità residenziale

Indicare i confini catastali autorimessa

Sud passaggio comune

Est altra autorimessa

Nord corte comune

Ovest altra autorimessa

inferiore terreno

superiore altra unità residenziale



**Consistenza**

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo 12/09/2025

**Criterio di misurazione**

SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	59,63	1,00	59,63
Cantina	7,28	0,40	2,91
Balcone	3,44	0,30	1,03
Superficie Commerciale mq			<b>63,57</b>

Autorimessa = **16,56 mq**



**Caratteristiche qualitative:**

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

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano | Secondo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore        | <input checked="" type="checkbox"/> Assente            |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. servizi 1     | <input checked="" type="checkbox"/> WC 1               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet 1            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo 1           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Doccia 1           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio lavatrice |

**Impianti in dotazione**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento                  | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: da verificare il funzionamento<br>Se presente indicare la tipologia   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo  |
|  | Alimentazione:  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> gas metano  |
|  | Elementi radianti   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> radiatori in ferro  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento                | <input checked="" type="checkbox"/> Assente:  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico                      | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico                      | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento<br>da verificare il funzionamento  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Antifurto                      | <input checked="" type="checkbox"/> Assente:  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato        | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo  |
|  | <input type="checkbox"/> Medio  |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo  |
|  | <input type="checkbox"/> Medio  |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica              | <input type="checkbox"/> Classe energetica  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia   |
|  | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |





- Esposizione prevalente dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



- Luminosità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



- Panoramicità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



- Funzionalità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



- Finiture dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



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

Attualmente occupato, con contratto di locazione registrato in data 28/12/2016 al n. 9525 serie 3T con decorrenza dal 01/12/2016 al 30/11/2020 con tacito rinnovo per anni 4 e successivo subentro con atto del 12/03/2018 fino alla cessazione dell'usufrutto (27/10/2019) quando il rapporto è proseguito a carico del custode. L'ultimo rinnovo decade alla data del 27/10/2024. Attualmente all'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto in essere.



**Audit documentale e Due Diligence**

**B.15.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:
- APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto
  - CANTINA: maggior altezza di piano



-AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- Si, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### B.15.1.c Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

- Sub. 10 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 58 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 58 mq Rendita € 392,51
- Sub. 20 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 15 mq Sup. Catastale totale : 15 mq Rendita € 68,17

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locale accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio
- Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

-AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 1'100,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### **B.15.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 1'100,00

#### **B.15.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 23**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:

- Sub. 10 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 58 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 58 mq Rendita € 392,51
- Sub. 20 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 15 mq Sup. Catastale totale : 15 mq Rendita € 68,17

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 614'705,90 arrotondato a € 61'700,00 diconsì Euro sessantunomilasettecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 52'500,00 diconsì Euro cinquantaduemilamilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

### **B.16. Identificazione del lotto n. 24 via Dalmazia – Sez. NCT Fg.145 Part. 280 Sub. 11**

## **LOTTO 24**

### **Appartamento piano secondo con locale cantina al piano seminterrato**

**B.16.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

**APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**

**Sub. 11**

**DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano secondo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno con cottura, una camera ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 53 mq, oltre un balcone e un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 7 mq.

L'altezza dei locali abitabili è pari a 2,95 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,55 ml.

**Identificazione catastale**

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto

Brescia (BS)

- Terreni
- Fabbricati

- Identificativo appartamento

- Sezione NCT
- Foglio 145
- Particella 280
- Subalterno 11 appartamento e cantina

**Confini**

Indicare i confini catastali appartamento

- Sud affaccio su corte comune
- Est affaccio su corte comune
- Nord altra unità residenziale
- Ovest vano scala comune
- inferiore altra unità residenziale
- superiore altra unità residenziale

**Consistenza**

- Rilievo
- Interno
- Solo esterno

- Diretto in loco
- Collaboratore

- Data del sopralluogo 31/07/2025

**Criterio di misurazione**

- SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	52,88	1,00	52,88
Cantina	6,56	0,40	2,62
balcone	3,44	0,30	1,03
Superficie Commerciale mq			<b>56,53</b>





**Caratteristiche qualitative:**

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

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano | Secondo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore        | <input checked="" type="checkbox"/> Assente            |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. servizi 1     | <input checked="" type="checkbox"/> WC 1               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet 1            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo 1           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Doccia 1           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio lavatrice |



**Impianti in dotazione**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento                         | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: da verificare il funzionamento  |
|   | Se presente indicare la tipologia   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo  |
|   | Alimentazione:  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> gas metano  |
|   | Elementi radianti   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> radiatori in ferro  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento                       | <input checked="" type="checkbox"/> Assente:  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico                             | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico                             | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Antifurto                             | <input checked="" type="checkbox"/> Assente:  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>        | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo  |
|   | <input type="checkbox"/> Medio  |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo  |
|   | <input type="checkbox"/> Medio  |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>              | <input type="checkbox"/> Classe energetica  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia   |
|   | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |







- Esposizione prevalente dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



- Luminosità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



- Panoramicità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



- Funzionalità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



- Finiture dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



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

Attualmente occupato, con contratto di locazione registrato in data 16/06/2020 al n. 1816 serie 3T con decorrenza dal 01/06/2020 al 31/05/2024 con tacito rinnovo per anni 4. L'ultimo rinnovo decade alla data del 27/10/2024. Attualmente all'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto in essere.



**Audit documentale e Due Diligence**

**B.16.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:

- APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto
- CANTINA: maggior altezza di piano



Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### B.16.1.c Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

Sub. 11 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani Sup. Catastale totale : 51 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 51 mq Rendita € 294,38

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locale accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio

Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 850,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### **B.16.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 850,00

#### **B.16.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 24**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:

-Sub. 11 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani Sup. Catastale totale : 51 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 51 mq Rendita € 294,38

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 45'831,00 arrotondato a € 45'800,00 diconsi Euro quarantacinquemilaottocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 39'000,00 diconsi Euro trentanovemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

### **B.17. Identificazione del lotto n. 25 via Dalmazia – Sez. NCT Fg. 145 Part. 280 Sub. 12**

#### **LOTTO 25**

#### **Appartamento piano terzo con locale cantina al piano seminterrato**

##### **B.17.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

#### **APPARTAMENTO AL PIANO TERZO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO Sub.**

**12**

## DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano terzo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno con cottura, una camera ed un servizio igienico, per una superficie lorda di circa 53 mq, oltre a un balcone e un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 6 mq

L'altezza dei locali abitabili è pari a 3,00 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml.

### Identificazione catastale

Comune Censuario

Brescia (BS)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo appartamento

Sezione NCT

Foglio 145

Particella 280

Subalterno 12 appartamento e cantina

### Confini

Indicare i confini catastali appartamento

Sud affaccio su corte comune

Est vano scale comune

Nord altra unità residenziale

Ovest affaccio su area libera (via Dalmazia)

inferiore altra unità residenziale

superiore sottotetto non abitabile

### Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

13/09/2025

### Criterio di misurazione

#### Calcolo superfici

SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	53,27	1,00	53,27
Cantina	5,74	0,40	2,30
Balcone	3,44	0,30	1,03
Superficie Commerciale mq			<b>56,60</b>

**Caratteristiche qualitative:**

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

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano | Terzo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore        | <input checked="" type="checkbox"/> Assente            |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. servizi 1     | <input checked="" type="checkbox"/> WC 1               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet 1            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo 1           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Doccia 1           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio lavatrice |

**Impianti in dotazione**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento                         | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: da verificare il funzionamento  |
|   | Se presente indicare la tipologia   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo  |
|   | Alimentazione:  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> gas metano  |
|   | Elementi radianti   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> radiatori in ferro  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento                       | <input checked="" type="checkbox"/> SI  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico                             | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico                             | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Antifurto                             | <input checked="" type="checkbox"/> Assente:  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>        | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo  |
|   | <input type="checkbox"/> Medio  |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo  |
|   | <input type="checkbox"/> Medio  |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>              | <input type="checkbox"/> Classe energetica  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia   |
|   | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |





- Esposizione prevalente dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

- Luminosità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

- Panoramicità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



- Funzionalità dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo

- Finiture dell'immobile**
- Minimo  
 Medio  
 Massimo



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

Attualmente occupato, con contratto di locazione registrato in data 15/04/2015 al n. 2877 serie 3T con decorrenza dal 01/06/2019 al 31/05/2023 con tacito rinnovo per anni 4, fino alla cessazione dell'usufrutto (27/10/2019) quando il rapporto è proseguito a carico del custode. L'ultimo rinnovo decade alla data del 27/10/2024. Attualmente il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

**Audit documentale e Due Diligence**

**B.17.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:
- APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto
  - CANTINA: maggior altezza di piano



Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- Si, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### B.17.1.c Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

- Sub. 12 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani Sup. Catastale totale : 50 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 50 mq Rendita € 294,38

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locale accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio  
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni  
 Visura storica Catasto Fabbricati  
 Scheda catastale  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 850,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### **B.17.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 850,00

#### **B.17.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 25**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:

-Sub. 12 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani Sup. Catastale totale : 50 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 50 mq Rendita € 294,38

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 43'628,00 arrotondato a € 43'600,00 diconsi Euro quarantatremilaseicento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 37'000,00 diconsi Euro trentasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

### **B.18. Identificazione del lotto n. 26 via Dalmazia – Sez. NCT Fg. 145 Part. 280 Subb. 13 e 19**

#### **LOTTO 26**

**Appartamento piano terzo con locale cantina e autorimessa al piano seminterrato**

**B.18.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione****APPARTAMENTO AL PIANO TERZO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO Sub.  
13 E AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO Sub. 19****DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano terzo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, una camera ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 60 mq, oltre un balcone e un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 9 mq e l'autorimessa al piano seminterrato di 19 mq  
L'altezza dei locali abitabili è pari a 3,00 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml.

**Identificazione catastale** Comune Censuario

Brescia (BS)

 Tipologia Catasto Terreni  
 Fabbricati Identificativo appartamento e box Sezione NCT  
 Foglio 145  
 Particella 280  
 Subalterno 13 appartamento e cantina  
 Subalterno 19 autorimessa**Confini**

Indicare i confini catastali appartamento

 Sud altra unità residenziale e vano scale comune Est altra unità residenziale Nord affaccio su corte comune Ovest affaccio su area libera (via Dalmazia) inferiore altra unità residenziale superiore sottotetto non abitabile

Indicare i confini catastali autorimessa

 Sud passaggio comune Est passaggio comune Nord corte comune Ovest altra autorimessa inferiore terreno superiore altra unità residenziale**Consistenza** Rilievo Interno Solo esterno Diretto in loco Collaboratore Data del sopralluogo 31/07/2025 e 12/09/2025**Criterio di misurazione** SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	59,73	1,00	59,73
Cantina	9,07	0,40	3,63
Balcone	3,44	0,30	1,03
Superficie Commerciale mq			<b>64,39</b>

Autorimessa= **19,06 mq**

**Caratteristiche qualitative:**

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

Livello di piano

Terzo

Ascensore

Assente

N. servizi 1

WC 1

Bidet 1

Lavabo 1

Doccia 1

Allaccio lavatrice

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

Presente: da verificare il funzionamento

Se presente indicare la tipologia

Autonomo

Alimentazione:

gas metano

Elementi radianti

radiatori in ferro

Condizionamento

Assente:

Elettrico

Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile

Idraulico

Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento

Antifurto

Assente:

**Manutenzione fabbricato**

Minimo

Medio

Massimo





**Manutenzione unità immobiliare**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Classe energetica**

- Classe energetica  
 Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia  
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Esposizione prevalente dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Luminosità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Finiture dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

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

Attualmente libero da persone e cose, con contratto di locazione registrato in data 28/08/2018 al n. 6018 serie 3T con decorrenza dal 15/08/2018 al 14/08/2022 con tacito rinnovo per anni 4, fino alla cessazione dell'usufrutto (27/10/2019) quando il rapporto è proseguito a carico del custode. L'ultimo rinnovo decade alla data del 27/10/2024. Attualmente all'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto in essere e l'IVG è in possesso delle chiavi di accesso all'unità.

**Audit documentale e Due Diligence**

**B.18.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**



Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:

-APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto

-CANTINA: maggior altezza di piano

-AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

**B.18.1.c Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

Sub. 13 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 57 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 56 mq Rendita € 392,51

Sub. 19 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 16 mq Sup. Catastale totale : 16 mq Rendita € 72,72

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locali accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_Territorio

Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

- Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025 e 12/09/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

-AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 1'100,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### B.18.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 1'100,00

#### B.18.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 26

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:

- Sub. 13 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 57 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 56 mq Rendita € 392,51
- Sub. 19 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 16 mq Sup. Catastale totale : 16 mq Rendita € 72,72

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 60'843,70 arrotondato a € 60'800,00 diconsì Euro sessantamilaottocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 51'700,00 diconsì Euro cinquantunomilasettcento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

**B.19. Identificazione del lotto n. 27 via Dalmazia – Sez. NCT  
Fg. 145 Part. 280 Subb. 14 e 21**

**LOTTO 27**  
**Appartamento piano terzo con locale cantina e autorimessa al piano seminterrato**

**B.19.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

**APPARTAMENTO AL PIANO TERZO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO Sub.  
14 E AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO Sub. 21**

**DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano terzo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, una camera ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 60 mq, oltre un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 6 mq e l'autorimessa al piano seminterrato di 17 mq  
L'altezza dei locali abitabili è pari a 3,00 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml.

Identificazione catastale

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario                  | Brescia (BS)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto                 | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo appartamento e box | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 145<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 280<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 14 appartamento e cantina<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 21 autorimessa |

**Confini**

- Indicare i confini catastali appartamento
- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | altra unità residenziale e vano scale comune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | affaccio su corte comune                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | affaccio su corte comune                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | altra unità residenziale                     |



- inferiore altra unità residenziale
- superiore sottotetto non abitabile

Indicare i confini catastali autorimessa

- Sud passaggio comune
- Est altra autorimessa
- Nord corte comune
- Ovest altra autorimessa
- inferiore terreno
- superiore altra unità residenziale

**Consistenza**



- Rilievo

- Interno

- Solo esterno

- Diretto in loco

- Collaboratore

- Data del sopralluogo 16/07/2025 e 12/09/2025

**Criterio di misurazione**

- SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	59,63	1,00	59,63
Cantina	6,07	0,40	2,43
Balcone	3,44	0,30	1,03
Superficie Commerciale mq			<b>63,09</b>

Autorimessa= **16,62 mq**

**Caratteristiche qualitative:**

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

- Livello di piano

Terzo

- Ascensore

- Assente

- N. servizi 1

- WC 1

- Bidet 1

- Lavabo 1

- Doccia 1

- Allaccio lavatrice





## Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: da verificare il funzionamento

Se presente indicare la tipologia

Autonomo

Alimentazione:

gas metano

Elementi radianti

radiatori in ferro

Condizionamento

Assente:

Elettrico

Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile

Idraulico

Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento

Antifurto

Assente:

Manutenzione fabbricato

Minimo

Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo

Medio

Massimo

Classe energetica

Classe energetica

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo


 **Funzionalità dell'immobile**

- 
- Minimo
- 
- 
- Medio
- 
- 
- Massimo


 **Finiture dell'immobile**

- 
- Minimo
- 
- 
- Medio
- 
- 
- Massimo



### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Attualmente occupato, con contratto di locazione, relativo al solo appartamento, registrato in data 04/01/2008 al n. 6 serie 3T con decorrenza dal 01/01/2008 al 31/12/2011 con tacito rinnovo per anni 4 e successivo subentro con atto del 12/03/2018 fino alla cessazione dell'usufrutto (27/10/2019) quando il rapporto è proseguito a carico del custode. L'ultimo rinnovo decade alla data del 31/12/2023. Attualmente all'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto in essere.

### Audit documentale e Due Diligence

#### **B.19.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:
- APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto
  - CANTINA: maggior altezza di piano
  - AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- Sì, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.
- Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### B.19.1.c Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

- Sub. 14 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 58 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 58 mq Rendita € 392,51
- Sub. 21 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 15 mq Sup. Catastale totale : 15 mq Rendita € 68,17

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locale accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio  Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni  Visura storica Catasto Fabbricati  Scheda catastale  Elaborato planimetrico di subalternazione  Elenco immobili  Estratto mappa  Tipo Mappale  Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

-AUTORIMESSA: maggior altezza di piano

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 1'100,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### **B.19.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 1'100,00

#### **B.19.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 27**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:

- Sub. 14 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 4 vani Sup. Catastale totale : 58 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 58 mq Rendita € 392,51
- Sub. 21 Zona Censuaria 2 categoria C/6 classe 6 consistenza 15 mq Sup. Catastale totale : 15 mq Rendita € 68,17

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 58'764,70 arrotondato a € 58'800,00 diconsì Euro cinquantottomilaottocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 50'000,00 diconsì Euro cinquantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

### **B.20. Identificazione del lotto n. 28 via Dalmazia – Sez. NCT Fg. 145 Part. 280 Sub. 15**

#### **LOTTO 28**

#### **Appartamento piano terzo con locale cantina al piano seminterrato**

##### **B.20.1.a Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

#### **APPARTAMENTO AL PIANO TERZO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO Sub.**

**15**

#### **DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: L'appartamento è posto al piano terzo con accesso diretto dal vano scale comune senza ascensore, composto da ingresso/corridoio, soggiorno con cottura, una camera ed un servizio igienico per una superficie lorda di circa 53 mq, oltre a un balcone e un locale cantina al piano seminterrato di superficie lorda di circa 6 mq.

L'altezza dei locali abitabili è pari a 3,00 ml, mentre i locali al piano seminterrato hanno altezza di 2,75 ml.

**Identificazione catastale**

- Comune Censuario Brescia (BS)
- Tipologia Catasto  Terreni  
 Fabbricati
- Identificativo appartamento  Sezione NCT  
 Foglio 145  
 Particella 280  
 Subalterno 15 appartamento e cantina

**Confini**

- Indicare i confini catastali appartamento
- Sud affaccio su corte comune
  - Est affaccio su corte comune
  - Nord altra unità residenziale
  - Ovest vano scala comune
  - inferiore altra unità residenziale
  - superiore sottotetto non abitabile

**Consistenza**

- Rilievo  Interno
- Solo esterno

- Diretto in loco  Collaboratore

- Data del sopralluogo 31/07/2025

**Criterio di misurazione**

- SEL: Superficie Esterna Lorda misurata in loco

**Calcolo superfici**

Destinazione	superficie mq	Indice Mercantile	Totale mq
Appartamento	52,88	1,00	52,88
Cantina	6,23	0,40	2,49
balcone	3,44	0,30	1,03
Superficie Commerciale mq			<b>56,40</b>

**Caratteristiche qualitative:**

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

- Livello di piano Terzo
- Ascensore  Assente



N. servizi 1

- WC 1
- Bidet 1
- Lavabo 1
- Doccia 1
- Allaccio lavatrice

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

Presente: da verificare il funzionamento

Se presente indicare la tipologia

Autonomo

Alimentazione:

gas metano

Elementi radianti

radiatori in ferro

Condizionamento

Assente:

Elettrico

Presente: ad incasso dell'epoca di costruzione immobile

Idraulico

Presente: A.C.S. da generatore riscaldamento da verificare il funzionamento

Antifurto

Assente:

**Manutenzione fabbricato**

- Minimo
- Medio
- Massimo

**Manutenzione unità immobiliare**

- Minimo
- Medio
- Massimo

**Classe energetica**

- Classe energetica
- Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Esposizione prevalente dell'immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo



**Luminosità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Panoramicità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Funzionalità dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



**Finiture dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo



### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Attualmente libero da persone e cose ad eccezione della cucina, con contratto di locazione registrato in data 110/11/2016 al n. 8311 serie 3T con decorrenza dal 01/10/2016 al 31/10/2020 con tacito rinnovo per anni 4 fino alla cessazione dell'usufrutto (27/10/2019) quando il rapporto è proseguito a carico del custode. L'ultimo rinnovo decade alla data del 27/10/2024. Attualmente all'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto in essere e l'IVG è in possesso delle chiavi di accesso all'unità.

### Audit documentale e Due Diligence

#### **B.20.1.b Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per la seguente motivazione:
- APPARTAMENTO: limitate modifiche distributive interne e di prospetto
  - CANTINA: maggior altezza di piano

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili



Si, la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Si prevede per la regolarizzazione edilizia una spesa forfettaria di € 2'500,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### B.20.1.c Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT Foglio 145 particella 280

Sub. 15 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani Sup. Catastale totale : 52 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 52 mq Rendita € 294,38

Parti comuni: cortili, vano scale, disbrighi, locale accessori (rip/lavanderia).

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_Ufficio provinciale di Brescia\_ Territorio  
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni  
 Visura storica Catasto Fabbricati  
 Scheda catastale  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 16/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco geom. Arosio C.F.=RSAMRC64C13B157A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3972, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato successivo all'intervento di ripristino previsto per la regolarizzazione edilizia dell'unità.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

-APPARTAMENTO: per modifiche distributive interne e di prospetto con stralcio per divisione della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate

Si prevede per la regolarizzazione catastale una spesa forfettaria di € 850,00 comprensivi di IVA ed eventuali oneri accessori.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio 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 sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### **B.20.1.d Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri :

- Spese regolarizzazione edilizia pari a € 2'500,00
- Spese regolarizzazione catastale pari a € 850,00

#### **B.20.1.e Riepilogo dei valori di stima Lotto 28**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 145 Mappale 280:

-Sub. 15 Zona Censuaria 2 categoria A/3 classe 4 consistenza 3 vani Sup. Catastale totale : 52 mq Sup. Catastale escluse aree esterne: 52 mq Rendita € 294,38

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 43'462,00 arrotondato a € 43'500,00 diconsì Euro quarantatremilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 37'000,00 diconsì Euro trentasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H2")**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

## 24. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Marco geom. Arosio C.F. RSAMRC64C13B157A

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3972

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 21/10/2025



**25. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Incarichi, verbali e varie (allegato A)
2. Visure ipotecarie, relazione notarile (allegato B1-B2)
3. Documentazione catastale (allegato C1-C2)
4. Documentazione autorizzazioni edilizie ed estratto PGT (Allegato D1-D2)
5. Verifica contratti di locazione (allegato E)
6. Documentazione fotografica (allegato F1-F2)
7. Spese condominiali (allegato G)
8. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato ed in condizioni di vendita forzata (allegato H1-H2)
9. Elaborati grafici stato di fatto (allegato I1-I2)

## 26. Note di riferimento

*Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

<sup>2</sup> Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

<sup>3</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

<sup>4</sup> Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>5</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>6</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

<sup>7</sup> Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

<sup>8</sup> Loft: può essere anche un attico.

<sup>9</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

<sup>10</sup> Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante' 67
- Verifica delle tavole progettuali
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

<sup>11</sup> Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità ( rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

<sup>12</sup> *Migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )*: le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

<sup>13</sup> *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA)*: rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

<sup>14</sup> *Sistema di stima*: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

<sup>15</sup> *Sistema di ripartizione*: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

<sup>16</sup> *Analisi di regressione*: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

<sup>17</sup> *Metodo finanziario*: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

<sup>18</sup> *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization)*: permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

<sup>19</sup> *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization)*: stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

<sup>20</sup> *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF)* è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

<sup>21</sup> *Metodo dei costi*: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

<sup>22</sup> *Descrizione sintetica*: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

<sup>23</sup> *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*

<sup>24</sup> *Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*

<sup>25</sup> *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*

<sup>26</sup> *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*

<sup>27</sup> *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

<sup>28</sup> *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di 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: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>29</sup> *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

<sup>30</sup> *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

<sup>31</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>32</sup> *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). 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'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>33</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>34</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>35</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>36</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>37</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

<sup>38</sup> *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

<sup>39</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*



<sup>40</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>41</sup> *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

<sup>42</sup> *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

<sup>43</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

<sup>44</sup> *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>45</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

<sup>46</sup> *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

<sup>47</sup> *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

<sup>48</sup> *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>49</sup> *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

<sup>50</sup> *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

<sup>51</sup> *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

<sup>52</sup> *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>53</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

<sup>54</sup> *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

<sup>55</sup> *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

<sup>56</sup> *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante' 67



- Verifica delle tavole progettuali
  - Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali
- Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

<sup>57</sup> *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

<sup>58</sup> *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
  - dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
  - che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
  - atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

<sup>59</sup> *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

<sup>60</sup> *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

<sup>61</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>62</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>63</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

<sup>64</sup> *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

<sup>65</sup> *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

<sup>66</sup> *Loft: può essere anche un attico.*

<sup>67</sup> *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

<sup>68</sup> *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)

- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
  - Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
  - Analisi della documentazione ante' 67
  - Verifica delle tavole progettuali
  - Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali
- Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

<sup>69</sup> Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità ( rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

<sup>70</sup> Migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use ): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

<sup>71</sup> Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

<sup>72</sup> Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

<sup>73</sup> Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

<sup>74</sup> Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

<sup>75</sup> Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

<sup>76</sup> Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

<sup>77</sup> Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

<sup>78</sup> Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

<sup>79</sup> Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

<sup>80</sup> Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

<sup>81</sup> Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

<sup>82</sup> Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

<sup>83</sup> Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

<sup>84</sup> Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

<sup>85</sup> Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

<sup>86</sup> Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di 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: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>87</sup> Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

<sup>88</sup> Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

<sup>89</sup> Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

<sup>90</sup> Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). 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'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>91</sup> Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

<sup>92</sup> Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

- <sup>93</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*
- <sup>94</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>95</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*
- <sup>96</sup> *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*
- <sup>97</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*
- <sup>98</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>99</sup> *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*
- <sup>100</sup> *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*
- <sup>101</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*
- <sup>102</sup> *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>103</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*
- <sup>104</sup> *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*
- <sup>105</sup> *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*
- <sup>106</sup> *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*
- <sup>107</sup> *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*
- <sup>108</sup> *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*
- <sup>109</sup> *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*
- <sup>110</sup> *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*



<sup>111</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

<sup>112</sup> *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

<sup>113</sup> *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

<sup>114</sup> *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*

- *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*
- *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
- *Analisi della documentazione ante' 67*
- *Verifica delle tavole progettuali*
- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

*Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.*

<sup>115</sup> *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

<sup>116</sup> *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;*
- *atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;*
- *domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:*
- *dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),*
- *che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),*
- *atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;*
- *oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;*
- *fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.*