

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.493/2024

Il G.O.P delegato: **dott.ssa LIANA ZACCARA**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

**Geom. Mauro Cavalleri**

con studio in 25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E

C.F.: CVL MRA 85A02 I437N

Tel + 39 333 5763372 - Fax + 39 030 7760274

Mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Pec: mauro.cavalleri@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di BS al nr.5634

Timbro e firma



**Date**

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Nomina dell'esperto                          | 19.06.2025 |
| Conferimento dell'incarico e giuramento      | 02.07.2025 |
| Invio telematico del rapporto di Valutazione | 12.08.2025 |
| Data dell'Udienza                            | 14.10.2025 |



(pagina vuota)



**LOTTO 1 (A, B)**

Descrizione sintetica Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo, oltre a locale ripostiglio al piano terra

Ubicazione 25127 Brescia (BS) via Milano, 146 - Interno 1 (appartamento)

Identificativi catastali Sez. NCT, Foglio n.80,  
**mappale 86, subalterno 16**  
cat. A/3, classe 4, vani 5,5, consistenza 5,5 vani, rendita € 539,70

**mappale 84, subalterno 6**  
cat. C/2, classe 3, consistenza m<sup>2</sup> 7, rendita € 12,29

Quota di proprietà [REDACTED] - Piena Proprietà 1/2  
[REDACTED] - Piena proprietà 1/2

Esecutato sig.ri [REDACTED] ½ e [REDACTED] ½ e congiuntamente per l'intero

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1  
diconsi euro € 135.000,00  
*centotrentacinquemilaeuro/00*

Più probabile valore di mercato in condizioni  
di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1  
diconsi euro **€ 108.000,00**  
*centoottomilaeuro/00*

Note particolari:**Audit documentale e Due Diligence**

|                       |                                        |                                        |                           |
|-----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagina 14 e 15 |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagina 15 e 16 |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            | vedi pagina 17 e 18       |

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

|                                                                  |                                        |                                        |                           |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|
| Immobile occupato                                                | <input type="checkbox"/> No            | <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina 17 e 18 |
| Spese arretrate                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si            | se Si vedi pagina         |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami                           | <input type="checkbox"/> No            | <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina 16 e 17 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, infrastrutturali | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si            | se Si vedi pagina         |

**Limitazioni**

Assunzioni e Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

**Geom. Mauro Cavalleri**

25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E  
Cell. 333 5763372 - Tel. 030 7760274  
mail: [geom.maurocavalleri@gmail.com](mailto:geom.maurocavalleri@gmail.com)



## Indice

|     |                                                                 |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Premessa .....                                                  | 5  |
| 2.  | Fasi - accertamenti e date delle indagini. ....                 | 6  |
| 3.  | Lotto 1 (A, B) .....                                            | 8  |
| 3.1 | Inquadramento dell'unità immobiliare .....                      | 8  |
| 3.2 | Descrizione dell'unità immobiliare .....                        | 11 |
| 4.  | Audit documentale e Due Diligence .....                         | 13 |
| 4.1 | Situazione urbanistica .....                                    | 13 |
| 4.2 | Legittimità edilizia - urbanistica .....                        | 14 |
| 4.3 | Dichiarazione di rispondenza urbanistica.....                   | 14 |
| 4.4 | Rispondenza catastale .....                                     | 15 |
| 4.5 | Dichiarazione di rispondenza catastale .....                    | 16 |
| 4.6 | Verifica della titolarità .....                                 | 17 |
| 4.7 | Formalità, vincoli, oneri .....                                 | 18 |
| 4.8 | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. .... | 18 |
| 5   | Stato di occupazione dei beni .....                             | 21 |
| 6   | Assunzioni e Condizioni Limitative .....                        | 21 |
| 7   | Analisi estimativa.....                                         | 21 |
| 8   | Riepilogo dei valori di stima.....                              | 23 |
| 9   | Dichiarazione di rispondenza .....                              | 24 |
| 10  | Bibliografia .....                                              | 25 |
| 11  | Allegati .....                                                  | 25 |
| 12  | Note di riferimento .....                                       | 89 |



## 1. Premessa

In seguito al reperimento della documentazione contenuta nel fascicolo telematico n.493/2024 del Tribunale di Brescia si è anzitutto potuto constatare che gli identificativi catastali riportati all'interno dell'atto di pignoramento risultavano aggiornati alla data dello stesso e che i medesimi sono rimasti attualmente invariati.

La composizione dei beni pignorati ha consentito di strutturare la presente relazione secondo un semplice e preciso ordine metodologico, per rendere organico e facilmente consultabile il suo contenuto. In una prima parte sono stati individuati i beni oggetto di pignoramento, a cui fa seguito una descrizione sulla base degli catastali, propedeutica alla valutazione del bene di cui al presente rapporto di valutazione. All'interno sono stati ben chiariti i criteri valutativi adottati e sono stati indicati i riferimenti di mercato prescelti, in base ai quali sono state eseguite le comparazioni. Ai fini di una più chiara individuazione dei cespiti la relazione è stata inoltre arricchita di appositi elaborati, che riportano la sagoma del fabbricato, le superfici ed i raffronti tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. Completata la valutazione, un prospetto riepilogativo sintetizza i singoli valori determinati ed il complessivo valore di stima. La perizia è corredata infine da allegati riportanti gli identificativi catastali dell'immobile e tutta la documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali. A tale riguardo si indica altresì che per l'immobile in argomento, edificato anteriormente al 01 settembre 1967, non risultano depositate agli atti pratiche edilizie, come desumibile dal riscontro ricevuto dal Comune di Brescia in seguito a formale richiesta di accesso agli atti amministrativi e che dal raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, il corridoio comune posto al piano secondo è stato accorpato al locale soggiorno. A seguito della richiesta delle vecchie schede catastali, è emerso che alcuni locali dell'attuale unità immobiliare, situati in prossimità del vano scala, in origine costituivano distinte unità immobiliari, successivamente acquisite da un unico proprietario, senza tuttavia che fosse mai chiarito se, a seguito di tali passaggi, fosse stata acquisita anche la titolarità del "corridoio comune". In via prudenziale, tale superficie è stata pertanto esclusa dal calcolo; il costo stimato per l'eventuale ripristino è stato comunque considerato quale riserva a copertura di eventuali spese necessarie al riconoscimento della titolarità di dette superfici.



## 2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, effettuati dallo scrivente valutatore, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- 1) in data 19.06.2025, con comunicazione trasmessa mezzo pec in data 20.06.2025, il G.O.P. Dr. LIANA ZACCARA, in sostituzione dell'ill.mo Giudice dell'esecuzione, nominava il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, in qualità di esperto relativamente all'immobile oggetto di esecuzione;
- 2) in data 02.07.2025 si formalizzava in modalità telematica il conferimento dell'incarico di stima al sottoscritto geom. Mauro Cavalleri;
- 3) in data 02.07.2025, il sottoscritto prendeva visione, mediante accesso telematico, della documentazione depositata presso la Cancelleria del Tribunale;
- 4) in data 04.07.2025, il sottoscritto provvedeva a recuperare telematicamente la documentazione catastale in seguito allegata;
- 5) in data 04.07.2025, il sottoscritto provvedeva ad inoltrare all'archivio notarile di Brescia, formale richiesta dell'atto di provenienza dei beni in argomento - *Atto del 23.03.2005 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Sede SALO' (BS) Repertorio n. 2905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.9730.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 04.04.2005*;
- 6) in data 04.07.2025, il sottoscritto provvedeva a depositare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari apposita interrogazione per verificare l'esistenza di eventuali contratti d'affitto o comodato d'uso inerenti i cespiti in argomento;
- 7) in data 04.07.2025, il sottoscritto procedeva a depositare telematicamente presso il Comune di Brescia apposita istanza per la richiesta dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto e certificato di stato famiglia (ufficio anagrafe);
- 8) in data 11.07.2025, il sottoscritto procedeva a depositare telematicamente al Comune di Brescia (sportello SUE) apposita istanza per la richiesta di accesso agli atti amministrativi, protocollata in medesima data al n.241241;
- 9) in data 21.07.2025, il sottoscritto si recava, congiuntamente al delegato alla Vendita, nel Comune di Brescia (BS) via Milano n.146, per visionare gli immobili ed effettuare gli opportuni rilevati;
- 10) in data 12.08.2025, il sottoscritto valutatore provvedeva a concludere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte ed ultimava il proprio rapporto di valutazione;
- 11) in data 12.08.2025, il perito inviava mezzo telematico la perizia al Portale del Tribunale.



I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dal fascicolo telematico "Polisweb", sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali e ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e delle Entrate - Uff. Territoriale di Chiari;
- verifica documenti tecnici e non presso l'ufficio tecnico/anagrafe del Comune di Brescia;
- verifica documentazione notarile di proprietà (provenienza).



### 3. Lotto 1 (A, B)

#### 3.1 Inquadramento dell'unità immobiliare

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

- |                                     |           |                 |
|-------------------------------------|-----------|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune    | Brescia         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Via       | Milano          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico n. | 146 - Interno 1 |

##### Zona

- |                                     |        |                                                                                                               |
|-------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | Ambito del tessuto urbano consolidato:<br>TESSUTI STORICI - art. 80 delle N.T.A. del PdR<br>TS01 - Via Milano |
|-------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

##### Mappa geografica



Google maps



|                                     |                                               |                           |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | RESIDENZIALE              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Tipologia immobiliare</b>                  | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Tipologia edilizia del fabbricato</b>      | FABBRICATO PLURIFAMILIARE |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>   | PENTALocale               |

### Identificazione catastale

#### ❖ **Abitazione (A)** (mappale 86, subalterno 16)

|                                     |                   |                                      |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune censuario  | Brescia (BS)_Codice Catastale B158   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia Catasto | Fabbricati                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Identificativi    | Foglio 80, Mappale 86, Subalterno 16 |

Identificare i confini catastali rispetto alla mappa - Abitazione Piano Secondo

|                                     |        |                                                        |
|-------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nord:  | affaccio su corte interna (mapp. 82) e a.u.i. mapp. 81 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Est:   | altra unità immobiliare - mappale 86                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sud:   | via Milano                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ovest: | altra unità immobiliare - mappale 85                   |

#### ❖ **Autorimessa (B)** (mappale 153, subalterno n.30)

|                                     |                   |                                     |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune censuario  | Brescia (BS)_Codice Catastale B158  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia Catasto | Fabbricati                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Identificativi    | Foglio 80, Mappale 84, Subalterno 6 |

Identificare i confini catastali rispetto alla mappa - Locale Ripostiglio Piano Terra

|                                     |        |                                        |
|-------------------------------------|--------|----------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nord:  | altra unità immobiliare del mappale 84 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Est:   | mappale 64                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sud:   | ltra unità immobiliare del mappale 84  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ovest: | corte comune - mappale 82              |



**Caratteristiche generali dell'immobile**

Trattasi di unità immobiliare residenziale posta al piano secondo, oltre a relativo locale ripostiglio al piano terra, collocati all'interno di un fabbricato plurifamiliare, distribuito su tre piani fuori terra, con accesso unico (carrare e pedonale) dalla via Milano, attraverso corsello coperto posto al centro del fabbricato e che conduce sino alla corte interna. Il fabbricato, così come le pertinenze, risultano anteriori al 01 settembre 1967 e dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi protocollata al Comune di Brescia in data 11.07.2024 al n.241241, *"non risultano pratiche edilizie relative all'immobile situato in Via Milano n. 146, per il periodo antecedente al 1967 fino ad oggi"*.

Le unità immobiliari di cui al presente rapporto di valutazione risultano essere meglio individuate al catasto fabbricati di Brescia sezione NCT foglio 80, mappale 86, subalterno 16 (abitazione) e mappale 84, subalterno 6 (locale ripostiglio), il tutto come in seguito descritto al successivo capitolo 3.2.

Tutto ciò premesso, per quanto concerne la composizione e distribuzione interna dei cespiti si può così semplicemente sintetizzare come segue:

**LOTTO 1,A (mappale 86 sub. 16)** abitazione di tipo civile, posta al piano secondo e costituita da n.5 locali adibiti a cucina, soggiorno, camere, oltre servizio igienico e ripostiglio, nonché terrazza in lato nord e piccolo balcone in lato sud.

**LOTTO 1,B (mappale 84 sub. 6)** locale ripostiglio pertinenziale posto al piano terra.

|                                                                  |                                                           |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| - Strutture in elevazione                                        | : sassi/mattoni/pietrame e laterizio                      |
| - Strutture orizzontali (solai)                                  | : laterizio armato - copertura inclinata in legno         |
| - Murature perimetrali                                           | : sassi/mattoni/pietrame e laterizio                      |
| - Infissi esterni                                                | : serramenti in legno                                     |
| - Infissi interni                                                | : porte interne legno                                     |
| - Finiture facciate                                              | : parte intonaco e parte a vista                          |
| - Finiture pareti interne                                        | : intonaco al civile                                      |
| - Pavimenti zona giorno                                          | : cotto                                                   |
| - Pavimenti zona notte (camere)                                  | : cotto                                                   |
| - Pavimenti e Rivestimenti bagni                                 | : gres                                                    |
| - Impianto di riscaldamento                                      | : caldaia - autonomo                                      |
| - Impianto sanitario (ACS)                                       | : caldaia - autonomo                                      |
| - Impianto acqua                                                 | : presente - autonomo                                     |
| - Impianto gas                                                   | : presente - autonomo                                     |
| - Impianto elettrico                                             | : presente                                                |
| - Impianto di raffrescamento                                     | : assente                                                 |
| - Impianto allarme                                               | : assente                                                 |
| - Fonti rinnovabili                                              | : assenti                                                 |
| - Finiture interne                                               | : riconducibili in gran parte all'epoca della costruzione |
| - Classe energetica                                              | : APE non disponibile                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione                   | : medio/grande                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta  | : privato                                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Forma di mercato             | : oligopolio                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Filtering                    | : assente                                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare | : ripresa e consolidamento                                |



### 3.2 Descrizione dell'unità immobiliare

#### DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'AREA

I cespiti oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nel Comune di Brescia (BS) nell'edificio con accesso dal civico 146 di via Milano.

I cespiti oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nel Comune di Brescia (BS), nell'edificio con accesso dal civico 146 di via Milano, importante arteria urbana che collega il centro storico con la zona occidentale della città e l'uscita dalla stessa verso ovest. L'area, di origine storica e a lungo caratterizzata da insediamenti produttivi e artigianali, è oggi interessata da interventi di riqualificazione urbana volti al miglioramento della viabilità, della vivibilità e del decoro, con la realizzazione di piste ciclabili, nuovi spazi pedonali e aree verdi. La via presenta un tessuto edilizio misto, con edifici residenziali, commerciali e di servizio, in un contesto in lenta ma progressiva valorizzazione.

#### DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO PRESSO IL QUALE SONO COLLOCATI I BENI STAGGITI

Il complesso edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente valutazione, identificate catastalmente al mappale 86, sub. 16 e mappale 84, sub. 6 del foglio 80, si trova in aderenza a via Milano nel Comune di Brescia, con accesso pedonale e carraio attraverso un androne coperto collocato in posizione centrale rispetto al prospetto principale.

Il fabbricato (mappale 86), di impianto sicuramente antecedente al 1° settembre 1967, presenta una conformazione planimetrica sostanzialmente regolare ed è costituito da quattro unità immobiliari a destinazione residenziale, oltre ad un locale commerciale (cat. catastale C/1) fronte strada.

L'edificio conserva in gran parte i caratteri architettonici originari, con struttura in muratura portante e finiture semplici, e si presenta esternamente in scarso stato di manutenzione, con evidenti segni di degrado delle superfici intonacate, parapetti e infissi.

#### DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI STAGGITI

L'accesso all'unità immobiliare in argomento avviene da via Milano, attraverso un androne coperto; circa a metà di quest'ultimo, sul lato sinistro, è collocato un piccolo e angusto vano scala comune, di conformazione irregolare, che conduce all'unità stessa.

L'immobile è composto da cinque locali che, all'atto del sopralluogo, si presentavano adibiti a soggiorno, cucina, soggiorno/camera, camera, oltre a servizio igienico, nonché terrazza sul lato nord e piccolo balcone sul lato sud, come meglio rappresentato nella planimetria allegata.

Si rileva che il corridoio comune del piano secondo risulta inglobato all'interno del locale soggiorno a seguito della demolizione della parete di delimitazione; inoltre, il vano comune situato sopra la rampa scale d'accesso è stato adibito a piccolo servizio igienico con accesso diretto dal locale (individuato come camera nella planimetria catastale), sebbene alla data del sopralluogo risultasse inutilizzato.

Internamente l'appartamento presenta alcuni dislivelli, tra cui uno marcato tra la cucina e il soggiorno principale. La copertura è in parte a solaio piano e in parte a vista, con orditure originarie visibilmente incurvate e deteriorate, parzialmente celate da una sottostante perlinatura.

Relativamente ai materiali di finitura impiegati, si rileva che i locali interni sono intonacati al civile e tinteggiati, con pavimentazioni eterogenee, indice di interventi successivi. Nel soggiorno principale, nel soggiorno/camera e nella camera da letto sono presenti cementine, anche dette pastine, mentre il servizio igienico, il relativo disimpegno e la cucina presentano pavimentazione in gres di bassa qualità, con rivestimenti a parete nei soli locali destinati a servizi igienici. La pavimentazione del locale inutilizzato è invece in graniglia. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni risultano per la quasi totalità in legno con vetro semplice, fatta eccezione per la porta di accesso alla terrazza, realizzata in ferro. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale installata nel disimpegno del servizio igienico ed è provvisto di impianto elettrico, impianto del gas e collegamento per antenna TV.



L'accesso al locale ripostiglio avviene proseguendo attraverso l'androne fino a raggiungere la corte interna (mappale 82), dove il medesimo è situato sul lato destro. Si tratta di un fabbricato accessorio, a un unico piano fuori terra, con copertura a falda unica inclinata verso la corte. L'accesso è garantito da un portone basculante in lamiera zincata, mentre all'interno si presenta con pavimentazione in calcestruzzo, pareti intonacate e copertura realizzata con travetti in legno e assito superiore di chiusura. Originariamente concepito presumibilmente come piccola autorimessa, le ridotte dimensioni interne (lunghezza di circa 3,20 mt. e porta d'accesso 2,10 mt.) ne hanno comportato la successiva classificazione catastale come ripostiglio (categoria C/1). In ogni caso, il locale viene considerato, all'atto della presente, come pertinenziale all'alloggio principale.

**GRADO DI MANUTENZIONE**

L'edificio conserva in gran parte i caratteri architettonici originari e si presenta esternamente in scarso stato di manutenzione, con evidenti segni di degrado delle superfici intonacate, dei parapetti e degli infissi. All'interno, per quanto accertabile, si rileva un discreto stato di cura sebbene, in alcune zone, siano presenti lievi efflorescenze sugli intonaci e tracce evidenti di infiltrazioni provenienti dalla copertura, particolarmente evidenti nella zona del soggiorno principale, lungo la parete ovest. Le pavimentazioni presentano in più punti lievi sconnessioni, mentre i serramenti esterni risultano datati. Gli impianti esistenti, per quanto verificabile e pur risultando funzionanti, potrebbero non risultare conformi alle vigenti disposizioni normative. Per una più precisa identificazione dei materiali impiegati e per una valutazione puntuale del relativo stato di manutenzione, si rimanda al rilievo fotografico riportato in seguito.

**Consistenza**

- ☒ Rilievo
- ☒ Desunto graficamente da
- ☒ Data del sopralluogo
- ☒ Criterio di misurazione
- ☒ Diretto in loco
- ☒ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno
- ☒ Planimetria catastale
- ☐ Elaborato grafico (atti autorizzativi)
- ☐ Elaborato grafico (generico)
- 21.07.2025
- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo delle superfici**

| LOTTO 1,A (Foglio 80, Mappale 86, Subalterno 16) |        |                       |                         |
|--------------------------------------------------|--------|-----------------------|-------------------------|
| superficie comm. principale                      | (mq.)  | indice mercantile (%) | sup. ragguagliata (mq.) |
| Abitazione_Piano Secondo                         | 136,40 | 100%                  | 136,40                  |
| superfici secondarie                             | (mq.)  | indice mercantile (%) | sup. ragguagliata (mq.) |
| Balcone_Piano Secondo                            | 2,00   | 25%                   | 0,50                    |
| Terrazza_Piano Secondo                           | 10,25  | 35%                   | 3,59                    |
| Totale Superficie Ragguagliata                   |        | mq.                   | 140,49                  |



| <b>LOTTO 1,B</b> (Foglio 80, Mappale 84, Subalterno 6) |       |                       |                         |
|--------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-------------------------|
| <b>superficie comm. principale</b>                     | (mq.) | indice mercantile (%) | sup. ragguagliata (mq.) |
| Autorimessa                                            | 11,00 | 60%                   | 6,60                    |
| <b>Totale Superficie Ragguagliata</b>                  |       | mq.                   | <b>6,60</b>             |

#### 4. Audit documentale e Due Diligence

##### 4.1 Situazione urbanistica

Il Comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.57/19378 del 19.03.2012 e pubblicata sul BURL in data 24.10.2012 al n.43, a cui si sono succedute varianti, fino ad arrivare alla seguente ed ultima variante:

- ❖ *Correzione di errori materiali e rettifiche degli atti di P.G.T. non costituenti varianti agli stessi ai sensi dell'art.13, C.14-BIS, della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.65 del 28.11.2024 con pubblicazione sul medesimo BURL serie Avvisi e concorsi n.1 del 02.01.2025.*

<https://www.multipplan.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp>

I beni di cui al presente rapporto di valutazione sono individuati catastalmente al foglio 80, mappale 86, subalterno 16 e mappale 84 subalterno 6, sono collocati all'interno di un fabbricato plurifamiliare classificato dalla strumentazione urbanistica vigente con la tavola V-PR02 Q-3 - "Azioni di piano" all'interno del tessuto urbano consolidato, come "Tessuti Storici", disciplinati dall'art. 80 delle N.T.A. del PdR - Ambito TS01 - via Milano. Il fabbricato risulta inoltre classificato nella tavola V-PR03.4A come "disciplina particolareggiata per i tessuti storici" in classe 4 "Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il contesto".

Dall'analisi degli elaborati grafici:

- Tavola V-PR12 allegata al PdR "tavola dei vincoli amministrativi";
- Tavola V-PR11 Q-NORD allegata al PdR "tavola dei vincoli paesaggistici";
- Tavola V-PR06 allegata al PdR "tavola dei vincoli zone di interesse archeologico";
- Tavola V-PR10 Q-NORD allegata al PdR "vincoli di tutela e salvaguardia - nuclei storici minori";

si evince che il fabbricato, ove trovano collocazione i beni staggit, non risulta interessato da alcun vincolo e/o limiti di natura amministrativa, paesaggistica e/o archeologico, fermo restando che nella tavola V-PR06, la via Milano, prospiciente il fabbricato, ricade all'interno dei "percorsi storici" ed il fabbricato ricada all'interno dei "tessuti storici".

Non si riscontra inoltre l'appartenenza ad ambiti assoggettati a specifica tutela ambientale, artistica o monumentale. All'interno dell'elaborato grafico PR03, quadro nord, allegato al PdR "Classi di Sensibilità Paesaggistica" il comparto viene classificato in classe 4 - "sensibilità paesistica ELEVATA".



## 4.2 Legittimità edilizia - urbanistica

L'anno di costruzione del fabbricato non è noto, ma certamente realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, come peraltro indicato nell'atto di provenienza.

### Titoli autorizzativi esaminati

In merito ai titoli edilizi, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Brescia in data 11/07/2024 (prot. n. 241241), è stato comunicato che *"non risultano pratiche edilizie relative all'immobile situato in via Milano n. 146, per il periodo antecedente al 1967 fino ad oggi"*.

Data di verifica 28/07/2025 (vedi Allegato V)

## 4.3 Dichiarazione di rispondenza urbanistica

### LOTTO 1A - FOGLIO 80, MAPPALE 86, SUBALTERNO 16 - ABITAZIONE

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, fermo restando che l'edificio ove trovano collocazione i cespiti in oggetto sia stato edificato anteriormente al 01 Settembre 1967, e che in seguito alla richiesta di accesso agli atti amministrativi *"non risultano pratiche edilizie relative all'immobile"*, e che pertanto l'edificio, così come le relative pertinenze, è da considerarsi presunto legittimo, quantomeno in termini volumetrici, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001.

Tuttavia dal raffronto tra la planimetria catastale (ultima in atti) e lo stato di fatto e conservativo dei luoghi, con la presente attesta:

- ☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione per le seguenti motivazioni:
- è stata demolita la parete di delimitazione del corridoio comune, il quale risulta inglobato nell'alloggio come ampliamento del soggiorno;
  - è stato realizzato un piccolo servizio igienico nel locale soprastante la rampa scala d'accesso comune, con accesso diretto dal locale adiacente, non previsto in planimetria;
  - si riscontrano lievi modifiche nella disposizione delle aperture interne ed esterne, nonché una rappresentazione difforme del balcone prospiciente via Milano rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale vigente;
  - si evidenzia inoltre la presenza di dislivelli interni e la presunta conseguente variazioni nelle altezze utili, non indicate specificamente nella documentazione catastale e pertanto non chiaramente configurabili.

Fermo restando il ripristino della parete posta a delimitazione del "corridoio comune", nonché la demolizione e il ripristino del servizio igienico ricavato sopra il vano scala d'accesso, per i quali si stima un costo pari a € 5.000,00, tali interventi sono finalizzati a rendere coerente lo stato dei luoghi con la planimetria catastale vigente. Diversamente, il medesimo onere è comunque considerato ai fini della corretta dimostrazione della proprietà, in relazione alle superfici attualmente indicate come parti comuni ma utilizzate in via esclusiva. Si rende inoltre necessario procedere alla richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001, il cui costo delle prestazioni tecniche viene stimato in € 3.500,00, al netto della sanzione



pecuniaria, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Segue rappresentazione grafica di quanto indicato (vedi Allegato X)

### **LOTTO 1B - FOGLIO 80, MAPPALE 86, SUBALTERNO 16 - LOCALE RIPOSTIGLIO**

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, fermo restando che l'edificio ove trovano collocazione i cespiti in oggetto sia stato edificato anteriormente al 01 Settembre 1967, e che in seguito alla richiesta di accesso agli atti amministrativi *"non risultano pratiche edilizie relative all'immobile, e che pertanto l'edificio, **così come le relative pertinenze**, è da considerarsi presunto legittimo, quantomeno in termini volumetrici, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001.*

Tuttavia dal raffronto tra la planimetria catastale (ultima in atti) e lo stato di fatto e conservativo dei luoghi, con la presente attesta:

☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione

Nota:

*considerato che in seguito a formale richiesta di accesso agli atti "non risultano pratiche edilizie relative all'immobile, così come alle relative pertinenze"; la due diligence urbanistica è stata espletata in base della normativa urbanistica nazionale. L'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.*

#### **4.4 Rispondenza catastale**

Gli immobili staggiti ed oggetto della presente relazione peritale sono attualmente identificati al catasto fabbricati del Comune di Brescia (codice B157), e più precisamente:

CATASTO FABBRICATI:

- **LOTTO 1,A:** Sez. NCT Fg. 80, mapp. 86, sub. 16  
cat. cat. A/3, classe 4, vani 5,5, consistenza 5,5 vani, rendita € 539,70
- **LOTTO 1,B:** Sez. NCT Fg. 84, mapp. 84, sub. 6  
cat. C/2, classe 3, consistenza m<sup>2</sup> 7, rendita € 12,29

**Elenco documentazione visionata** ☒ Da siti web\_Sister

**Elenco documentazione visionata** ☒ Visure storiche catasto Fabbricati  
☒ Schede Catastali  
☒ Elenco immobili  
☒ Estratto di mappa

**Data di verifica** 04/07/2025 (visure storiche, estratto mappa e richiesta planimetrie catastali)

**Geom. Mauro Cavalleri**

25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E  
Cell. 333 5763372 - Tel. 030 7760274  
mail: [geom.maurocavalleri@gmail.com](mailto:geom.maurocavalleri@gmail.com)



#### 4.5 Dichiarazione di rispondenza catastale

##### LOTTO 1A - SCHEDA FOGLIO 80, MAPPALE 86, SUBALTERNO 16 - ABITAZIONE

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione recuperata telematicamente dall'Agenzia Entrate e del Territorio - Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara:

☒ la NON REGOLARITÀ catastale del cespite in oggetto per le seguenti motivazioni:

- lievi discrepanze nella rappresentazione della partizione interna dell'alloggio e nelle dimensioni del balcone prospiciente via Milano;
- presenza del corridoio comune e del vano soprastante la rampa scala, che, sebbene presuntamente legittimamente indicati, non corrispondono allo stato dei luoghi rilevato;
- errata indicazione di alcune destinazioni d'uso interne, sebbene non rientranti tra quelle obbligatorie, e mancata indicazione delle altezze utili nei locali con copertura a vista.

Al fine di regolarizzare la difformità sopraelencata, sebbene di lieve entità e sostanzialmente irrilevanti ai fini della determinazione della rendita, si rende necessario provvedere all'aggiornamento della scheda catastale dell'abitazione, per un importo delle prestazioni tecniche stimato in € 800,00, comprensivo di bolli e tributi catastali.

##### LOTTO 1B - SCHEDA FOGLIO 80, MAPPALE 86, SUBALTERNO 16 - LOCALE RIPOSTIGLIO

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione recuperata telematicamente dall'Agenzia Entrate e del Territorio - Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara:

☒ la REGOLARITÀ catastale del cespite in oggetto.

Nota:

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



**4.6 Verifica della titolarità**

Espletati gli opportuni accertamenti si riporta che la titolarità dei beni oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuta agli esecutati con Atto del 23/03/2005 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Sede SALO' (BS) Repertorio n. 2905 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9730.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 04/04/2005;

- |                                                              |                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di piena proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> Intera (1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] - Esecutati) |
|                                                              | <input type="checkbox"/> Parte                                                           |
| <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 _____                           |

**Certificato di stato famiglia storico:**

☒ acquisito (All.XI):

Rilasciato dal Comune di Brescia in data 08.07.2025, prot. n.235493

In base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente, certifica che:

[REDACTED]

Atto N.119 P.2 S.B R. 2 Anno 2016 BRESCIA (BS)  
Iscritto in APR il 22/01/2000 per RICOMPARSA da irreperibilità'  
Residente in VIA MILANO 146

[REDACTED] - MOGLIE

Atto N.536 P.2 S.B R. 2 Anno 2019 BRESCIA (BS)  
Iscritta in APR il 07/09/2002 per IMMIGRAZIONE DA ESTERO da ALGERIA  
Residente in VIA MILANO 146

[REDACTED] - FIGLIO

Atto N.149 P.1 S.A Anno 2003 BRESCIA (BS)  
Iscritto in APR il 04/05/2003 per NASCITA  
Residente in VIA MILANO 146

[REDACTED] - FIGLIO

Atto N.279 P.1 S.A Anno 2004 BRESCIA (BS)  
Iscritto in APR il 04/09/2004 per NASCITA  
Residente in VIA MILANO 146



**Estratto matrimonio:**

☒ acquisito (All.XII):

Rilasciato dal Comune di Brescia in data 07.07.2025, prot. n.234490

Dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Brescia al n.107 P.2 S.C 1, anno 2016 BRESCIA, risulta che il giorno il giorno 22.01.2001 hanno contratto matrimonio in SETIF - ALGERIA i sig.ri Salhi Ahmed nato il

NESSUNA ANNOTAZIONE

#### 4.7 Formalità, vincoli, oneri

**FORMALITA':** nessuna.

Dalle informazioni assunte sulla base dell'interrogazione effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Chiari è emerso che a nome degli esecutati (sig.ri [REDACTED]), nonché relativamente alle unità immobiliari di cui al presente rapporto di valutazione (foglio 80, mappale 86, Subalterno 16 e mappale 84, subalterno 6) non si sono riscontrate formalità, ovvero "non risultano essere oggetto di alcun contratto di locazione e/o comodato regolarmente registrati" (vedi all. XIII).

**VINCOLI:** dalle informazioni assunte mediante consultazione della strumentazione urbanistica vigente non si riscontra la presenza di alcun vincolo di qualsiasi natura.

Si ricorda tuttavia che il fabbricato ricade all'interno del tessuto storico – Ambito TS01, via Milano, nonché classificato in classe 4 - "sensibilità paesistica ELEVATA"

**ONERI\_CONDOMINIO:** nessuno.

In fase di sopralluogo non si rilevava (né all'accesso della scala interna comune, né tanto meno all'arcata principale posta su via Milano) la presenza dell'apposita targa con riportati gli estremi dell'amministratore di condominio ed i relativi recapiti. Pertanto sempre in tale sede, alla presenza del custode giudiziario, il sottoscritto ha esplicitamente richiesto all'esecutato se vi fosse un amministratore condominiale e/o delle spese condominiali. L'esecutato comunica che NON vi è alcun amministratore condominiale.

#### 4.8 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalle informazioni assunte si sono riscontrate le seguenti formalità:

**ABITAZIONE - Cat. Fabbricati Ex sez. FIU, Foglio 20, Mappale 2356, Subalterno 16**

- TRASCRIZIONE del 11/02/2005 - Registro Particolare 4715 Registro Generale 7447  
Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 95395/17569 del 31/01/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 31/03/2005 - Registro Particolare 9730 Registro Generale 16207  
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 2905/2215 del 23/03/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 31/03/2005 - Registro Particolare 3538 Registro Generale 16208



Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 2906/2216 del 23/03/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Iscrizione n. 1900 del 13/03/2025

- TRASCRIZIONE del 24/12/2024 - Registro Particolare 41231 Registro Generale 59293  
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9244 del 15/11/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili precedenti
- TRASCRIZIONE del 13/02/2025 - Registro Particolare 4223 Registro Generale 6139  
Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 95395 del 31/01/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 13/02/2025 - Registro Particolare 4224 Registro Generale 61  
Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 95395 del 31/01/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 13/03/2025 - Registro Particolare 1900 Registro Generale 10876  
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 2906/2216 del 23/03/2005  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3538 del 2005  
Immobili precedenti

Per adeguato riscontro è stata inoltre effettuata visura ipotecaria sugli attuali identificativi catastali (**N.C.T. Foglio 80, Mappale 86, Subalterno 16**), dalla quale risultano le seguenti formalità, comunque già contenute nell'ispezione sopra riportata e precisamente:

- TRASCRIZIONE del 24/12/2024 - Registro Particolare 41231 Registro Generale 59293  
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9244 del 15/11/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali
- ISCRIZIONE del 13/03/2025 - Registro Particolare 1900 Registro Generale 10876  
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 2906/2216 del 23/03/2005  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3538 del 2005  
Immobili attuali



**Locale RIPOSTIGLIO - Cat. Fabbricati Ex sez. FIU, Foglio 20, Mappale 3755, Subalterno 6**

- TRASCRIZIONE del 11/02/2005 - Registro Particolare 4715 Registro Generale 7447  
Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 95395/17569 del 31/01/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 31/03/2005 - Registro Particolare 9730 Registro Generale 16207  
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 2905/2215 del 23/03/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 31/03/2005 - Registro Particolare 3538 Registro Generale 16208  
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 2906/2216 del 23/03/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Iscrizione n. 1900 del 13/03/2025
- TRASCRIZIONE del 24/12/2024 - Registro Particolare 41231 Registro Generale 59293  
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9244 del 15/11/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili precedenti
- ISCRIZIONE del 13/03/2025 - Registro Particolare 1900 Registro Generale 10876  
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 2906/2216 del 23/03/2005  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3538 del 2005  
Immobili precedenti

Per adeguato riscontro è stata inoltre effettuata visura ipotecaria sugli attuali identificativi catastali (**N.C.T. Foglio 80, Mappale 84, Subalterno 6**), dalla quale risultano le seguenti formalità, comunque già contenute nell'ispezione sopra riportata e precisamente:

- TRASCRIZIONE del 24/12/2024 - Registro Particolare 41231 Registro Generale 59293  
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9244 del 15/11/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili precedenti
- ISCRIZIONE del 13/03/2025 - Registro Particolare 1900 Registro Generale 10876  
Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 2906/2216 del 23/03/2005  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3538 del 2005  
Immobili precedenti



## 5 Stato di occupazione dei beni

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione risultano attualmente abitati dagli esecutati e presumibilmente dai componenti del nucleo familiare (figli), riportati nel certificato di stato famiglia di cui al punto 4.6 di pag. 17, non presenti in fase di sopralluogo.

## 6 Assunzioni e Condizioni Limitative

Nessuna.

## 7 Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite oggetto del presente rapporto di valutazione si ritiene pertanto opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione (o simile) dei cespiti.

Si è proceduto pertanto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, nonché analizzando annunci immobiliari del medesimo Comune. Si è provveduto ad inoltre alla ricerca ed al recupero dei titoli di trasferimento di immobili posti all'interno del medesimo condominio e compravenduti negli ultimi anni (comparabili).

Dalle indagini effettuate si è accertato che il valore degli immobili posti all'interno del contesto in argomento (o limitrofi) oscilla mediamente tra un Vmin di circa 900,00 €/mq. ed un Vmax di circa €/mq. 1.100,00. Una volta accertati i suddetti valori si sono messi in correlazione con il bene oggetto di valutazione i parametri più significativi quali la superficie, l'anno di costruzione/ristrutturazione, le finiture, la tipologia e lo stato di conservazione, l'eventuale presenza di isolamenti e/o fonti rinnovabili, nonché ogni altro elemento significativo.



## 8 Riepilogo dei valori di stima

**LOTTO 1 (A, B)**

|                       |                                                                                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione sintetica | Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo, oltre a locale ripostiglio al piano terra |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ubicazione 25127 Brescia (BS) via Milano, 146 - Interno 1 (appartamento)

Identificativi catastali Sez. NCT, Foglio n.80,  
**mappale 86, subalterno 16**  
cat. A/3, classe 4, vani 5,5, consistenza 5,5 vani, rendita € 539,70

**mappale 84, subalterno 6**  
cat. C/2, classe 3, consistenza m<sup>2</sup> 7, rendita € 12,29

Quota di proprietà [REDACTED] - Piena Proprietà 1/2  
[REDACTED] - Piena proprietà 1/2

Esecutato sig.ri [REDACTED] ½ e [REDACTED] ½ e congiuntamente per l'intero

Divisibilità dell'immobile no

|                                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1<br>diconsi euro | €. 135.000,00<br><i>centotrentacinquemilaeuro/00</i> |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

|                                                                                                                              |                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Più probabile valore di mercato in condizioni<br>di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1<br>diconsi euro | <b>€. 108.000,00</b><br><i>centoottomilaeuro/00</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|



## 9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri,  
iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

con la presente

### DICHIARA:

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☒ 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 conformità agli standard etici e professionali.
- ☒ È 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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "Geom. CAVALLERI MAURO", "Collegio Geometri di Brescia", and "n° 5634".

Data rapporto valutazione: 12/08/2025



## 10 Bibliografia

1. *IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*
2. *Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*
3. *Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
4. *La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima*
5. *Corso Geo.Val Geometri Valutatori*

## 11 Allegati

- I. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**
- II. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
- III. Rilievo fotografico
- IV. Atto di provenienza
- V. Documentazione urbanistica e riscontro alla richiesta di accesso agli atti amministrativi
- VI. Estratto mappa catastale
- VII. Documentazione catastale
- VIII. Visure catastali (storiche)
- IX. Ispezioni ipotecarie
- X. Elaborati grafici: stato di fatto, riepilogo delle superfici e raffronto tra lo stato "legittimo" (planimetria catastale) e stato dei luoghi
- XI. Certificato di stato famiglia storico
- XII. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
- XIII. Esito Interrogazione agenzia delle entrate

