

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

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 50/2026

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Davide Foppa Vincenzini**

Custode Giudiziario: **Avv. Marco Rodondi**

Anagrafica

Creditore procedente:	OMISSIS con sede in OMISSIS via OMISSIS C.F. - P.I. OMISSIS PEC: OMISSIS
Rappresentato dall'Avvocato:	Avv. OMISSIS Con Studio in OMISSIS Fax OMISSIS PEC: OMISSIS
Creditore intervenuto:	OMISSIS OMISSIS per la provincia di BOLOGNA
Esecutato:	OMISSIS In qualità di Proprietario Residente in OMISSIS via OMISSIS C.F. OMISSIS
Esperto incaricato C.T.U.	Dott. Arch. LIDIA PINTUS Studio Progettazione Architettonica IACC - Architecture & Real Estate Via Guido Zadei, 36 - BRESCIA CF PNTLDI59C61B157I T- F + 39 030 7823253 - M +39 338 3482817 Mail studio.progettazione@lidiapintus.com lidia.pintus@gmail.com PEC lidia.pintus@archiworldpec.it Iscritto all'Ordine degli Architetti della prov. di Brescia nr. 1260  

Date

Nomina dell'esperto valutatore 18.03.2026
Conferimento d'incarico di stima e giuramento 27.03.2026
Data della consegna del rapporto di valutazione 30.04.2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita 29.07.2026

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Descrizione sintetica: Unità immobiliari formate da un'abitazione di tipo civile - appartamento di due vani, cucina, bagno, disimpegno, cabina armadio e corte esclusiva al piano terra - e da un'autorimessa di pertinenza al piano seminterrato, beni siti in Bagnolo Mella (BS):

Ubicazione: Comune di Bagnolo Mella (BS), via Caterina dell'Olmo snc, ora via Giovanni Marcora n. 19:

Identificativi catastali (**All. 1, 2, 3, 4, 5**):

- N.C.E.U., Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 38, p. T., cat. A/2, cl. 5, vani 3, R.C. Euro 286,63 (**All. 2**)
- N.C.E.U., Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 32, p. S1, cat. C/6, cl. 4, mq 14, R.C. Euro 35,43 (**All. 3**)

Quota di proprietà: **OMISSIS**, quota individuale indivisa di 1/1

Diritto di proprietà: **OMISSIS**, piena proprietà

Divisibilità delle unità immobiliari **X** NO

Nota:

/

LOTTO UNICO - mapp. 950, subb. 38, 32:

Più probabile valore in libero mercato € **133.455,00 ca.**,
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **126.530,00 ca.**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buona / molto buona

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità urbanistico-edilizia	X Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità catastale	X Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____
Conformità titolarità	X Si	☐ No	se No vedi pagina ____/____



FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobili occupati (liberi dal 4.11.2026)	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina	_14_/_
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagine	_15_/_
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	_/_/_

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6
4.	Audit documentale e Due Diligence	9
5.1	Legittimità edilizia – urbanistica	9
5.2	Rispondenza catastale	11
5.3	Verifica della titolarità	12
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
7.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	16
8.	Analisi estimativa.....	16
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	18
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	19
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	20



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

PREMESSO

che il 18.03.2026 il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, residente in Brescia, via Guido Zadei 36, iscritto all'Albo Architetti della Prov. di Brescia con n. 1260, veniva nominato Esperto Valutatore per la stima dei beni acquisiti all'E.I. n. **50/2026 - OMISSIS** c/ **OMISSIS**,

- che il 27.03.2026 il C.T.U. prestava il giuramento telematico di rito;
- che in data 30.03.2026 riceveva dal Tribunale l'accettazione del deposito telematico del giuramento;
- che il 30.03.2026 estraeva la documentazione del fascicolo telematico;

CIO' PREMESSO, il C.T.U. espletava le seguenti operazioni peritali:

- il 31.03.2026 procedeva allo studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico;
- in data 01.04.2025 prendeva contatto con il Custode giudiziario;
- il 02.04.2024 contattava l'UTC Bagnolo Mella (BS) per l'accesso ai documenti amministrativi;
- il 07.04.2026 chiedeva estratto dell'atto di matrimonio all'Anagrafe dei Comuni di Granarolo, poi Budrio (BO);
- in data 08.04.2026 riceveva la documentazione catastale previo conferimento d'incarico;
- il 02 e 08.04.2026 effettuava la richiesta di accesso agli atti amministrativi Comune di Bagnolo Mella (BS);
- il 08 e 13.04.2026 il CTU inviava PEC all'Agenzia delle Entrate per la verifica dello stato di possesso dei beni;
- il 10.04.2026 riceveva dal Comune di Budrio (BO) l'estratto per riassunto di atto di matrimonio dell'esecutato;
- il 10.04.2026 inviava al Custode giudiziario documentazione catastale;
- il 10 e 13.04.2026 fissava il sopralluogo in Bagnolo Mella (BS) col Custode giudiziario, poi disdetto dal Custode;
- il 14.04.2026 riceveva dall'Agenzia delle Entrate la verifica dello stato di possesso dei beni;
- in data 15.04.2026 il C.T.U. accedeva al Comune di Bagnolo Mella (BS) per l'esame delle pratiche edilizie;
- in data 15.04.2026 il C.T.U. effettuava il sopralluogo preliminare sui luoghi in via Marcora, Bagnolo Mella (BS);
- il 16.04.2026 chiedeva all'amministratore documenti di accertamento di eventuali oneri di natura condominiale;
- il 17.04.2026 inviava al Custode giudiziario il materiale catastale utile per la prima ricognizione dei luoghi;
- il 20 e 23.04.2026 riceveva dall'amministratore documenti relativi alla situazione condominiale dell'esecutato;
- il 27.04.2026 il Custode giudiziario comunicava la data del sopralluogo fissato per il 29.04.2026;
- il 29.04.2026 il C.T.U. effettuava il sopralluogo presso i beni staggiti, congiuntamente al Custode giudiziario;
- in data 29.04.2026 acquisiva l'aggiornamento delle formalità e il titolo di provenienza dell'u.i. pignorata;
- il 29 e 30.04.2026 consultava le banche dati delle quotazioni immobiliari per l'indagine di mercato e confrontava agenzie immobiliari operanti in Bagnolo Mella (BS) per comparazione sulla corretta stima dei beni.



2. Inquadramento dell'immobile

Zona generale

X periferica sud-est

Mappa geografica (Fonte: Google Maps)



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia Brescia

X Comune Bagnolo Mella

☐ Frazione

☐ Località

☐ Quartiere

X Via già via Caterina dell'Olmo snc, ora via Giovanni Marcora

X Civico 19

Zona di dettaglio

X Zona periferica sud-est

X Destinazione urbanistica dell'immobile

X Ambiti residenziali consolidati a media densità

X Tipologia immobiliare

X Costruzione;

X Stato di conservazione:

X molto buono

X L'immobile è:

X Fabbricato a "C" con aree esterne private e comuni



- ☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati** ☒ Compendio immobiliare in Condominio ("Il Castello")
- ☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari** ☒ Abitazione con autorimessa pertinenziale
- ☒ **Caratteristiche generali dell'immobile** Fabbricato: appartamenti, autorimesse e cantine di pertinenza
- ☒ **Dimensione del compendio** bilocale di modeste dimensioni
- ☒ **Caratteri domanda e offerta** asta giudiziaria
- ☒ **Forma di mercato** in condizioni di vendita forzata
- ☒ **Filtering** assente

☒ **Fase del mercato immobiliare:** andamento congiunturale: buono; dinamicità mercato in Bagnolo Mella (BS): medio-alta; andamento Quotazioni residenziali: in aumento (+ 1,73%); andamento Vendite residenziali (+ 47,37%); livello Redditi: medio alto (da Borsino Immobiliare).

☐ **Altro**

/

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Le u.i. pignorate sono ubicate in Bagnolo Mella (BS), via Giovanni Marcora n. 19.

Dopo il primo sopralluogo ricognitivo effettuato dal C.T.U. il 15.04.2026 per identificare dall'esterno il fabbricato contenente i beni *de quibus*, in seguito alla convocazione a cura del Custode Giudiziario il sottoscritto C.T.U. in data 29.04.2026 effettuava il secondo sopralluogo ai beni pignorati alla presenza dello stesso Custode Giudiziario Avv. **OMISSIS**, del Sig. **OMISSIS**, ausiliario IVG (Istituto Vendite Giudiziarie - Brescia) e dell'inquilino dell'esecutato, Sig. **OMISSIS**

Durante l'accertamento, compiuto all'esterno e all'interno dei beni staggiti, il C.T.U. procedeva eseguendo il rilievo sensorio e fotografico del loro stato di fatto (**All. 6**) ed effettuando il confronto dell'appartamento e del garage pertinenziale sia con le planimetrie catastali sia con gli elaborati grafici degli estremi autorizzativi acquisiti con accesso agli atti eseguito all'UTC Bagnolo Mella (BS).

● Il fabbricato ispezionato è costituito dal condominio denominato "Il Castello", a forma di "C", di due piani fuori terra e un piano seminterrato. I piani terra e primo, articolati attorno a una corte comune, sono formati da più unità immobiliari adibite ad uso residenziale, mentre il piano sotto il livello del suolo è costituito dai garages e dalle cantine di pertinenza agli appartamenti. Adiacenti al Condominio si trovano il parcheggio pubblico e il parco di via Marcora Struttura in c.a., le autorimesse al piano interrato hanno altezza interna cm 220 e pareti in cls armato; gli appartamenti dei piani terra e primo hanno altezza interna cm 270 e muri in elevazione in poroton; solai intermedi in latero-cemento; cappotto isolante esterno.



Dal cancello situato in via Marcora 19 si percorre un vialetto comune che attraversa le corti private degli alloggi e dal quale si accede all'ingresso di uno dei vani scala condominiali (mapp. 33) che conducono al piano superiore e al livello sottostante con le autorimesse e con le cantine. L'accesso al box pertinenziale avviene invece dal mapp. 37.

Appartamento (mapp. 950/38): ad est dell'entrata comune, al piano terra, si sviluppa l'unità immobiliare colpita dalla presente procedura esecutiva. Attraverso il portoncino blindato d'ingresso si accede al bilocale individuato al mapp. 959/38, direttamente al soggiorno con annessa zona cottura: dalla zona living attraverso un porta-finestra si esce verso la corte privata esterna, pavimentata e cinta da siepi, prospiciente via Marcora e sulla quale si apre anche la finestra della zona cottura con l'area cucina-pranzo a vista. I mobili della cucina sono compresi nel canone d'affitto

Sul lato opposto una porta conduce al disimpegno che distribuisce un servizio igienico e una camera da letto di mq 12 dotata di finestra affacciata sulla corte interna comune e di una cabina armadio che si apre sul lato opposto.

Il progetto iniziale di Nuova Costruzione prevedeva la realizzazione di un trilocale comprensivo di un'ulteriore camera da letto di oltre mq 15, ma la Variante successiva ha accorpato tale vano all'alloggio attiguo.

- **Finiture appartamento**: Pavimentazione: zona giorno e zona notte con piastrelle in monocottura. Rivestimento cucina: in ceramica (solo paraschizzi); bagno: rivestimento h cm 200 in ceramica e sanitari in ceramica bianca. Il bagno, finestrato, è completo di lavabo, box doccia, w.c., bidet. e ospita anche la lavatrice.

Pareti: intonaco civile e tinteggiatura con idropittura.

Serramenti esterni: portoncino d'ingresso blindato in noce; finestre, portefinestre in pino di Svezia e doppio vetro, persiane oscuranti esterne in legno. Serramenti interni: porte in pino di Svezia a battente tranne nella camera da letto e nella cabina armadio dotate di porta a scomparsa tipo Scigno.

- Impianti a norma di legge: impianto elettrico sotto traccia; impianto termoautonomo di riscaldamento e produzione acqua calda con caldaia marca Baxi a gas posizionata in nicchia nella parete perimetrale ispezionabile dalla corte esterna; corpi scaldanti: termosifoni in alluminio; impianto idro-termo-sanitario: fornitura idrica da acquedotto comunale; impianto fognario: alla fognatura comunale; antenna condominiale. Allacci per TV, telefono, rete internet.

Autorimessa (mapp. 950/32): il box singolo pertinenziale, al piano seminterrato, è posto nell'ala del fabbricato a "C" opposta rispetto all'appartamento, ma è comodamente accessibile attraverso la rampa carraia (mapp. 37) che scende all'area di manovra comune coperta su cui si aprono garage e cantine.

Finiture autorimessa: Pavimentazione: battuto di cemento; intonaco semicivile; impianto elettrico sottotraccia con interruttore e presa di corrente; serranda basculante.

Confini (All. 1, 5)

Indicare i confini catastali:

Abitazione mapp. 950/38 - P.T.:

- ☒ Nord: esterno muri, via Marcora
- ☒ Sud: esterno muri
- ☒ Est: mapp. 950/3
- ☒ Ovest: mapp. 950/33 (corridoio e scala comuni)

Autorimessa mapp. 950/32 - P.S1:

- ☒ Nord: mapp. 950/37
- ☒ Sud: mapp. 950/31
- ☒ Est: mapp. 950/37
- ☒ Ovest: esterno muri



Consistenza

- ☒ Rilievo
 ☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno (terreno)
☒ Diretto in loco
 ☐ Collaboratore
☒ Data dei sopralluoghi
 ☒ 15.04.2026 - 29.04.2026
☒ Desunto graficamente da:
 ☒ Estratto mappa catastale
☒ Elaborato grafico (progetto assentito)
☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici lorde di proprietà

Superficie principale:	Vani uso abitazione (P.T.):	m ²	50,17
Superfici secondarie:	Area esterna (giardino + pav.) (P.T.):	m ²	37,50
Superfici secondarie:	Autorimessa (P.S1):	m ²	18,00
Superficie di proprietà totale		m²	105,67

**Calcolo superfici lorde commerciali**

Vani uso abitazione (P.T.):	= m ²	50,17	x	100%	= m ²	50,17
Area esterna (giardino + pav.) (P. T.):	= m ²	25,00	x	15%	= m ²	3,75
Area esterna (giardino + pav.) (P. T.):	= m ²	12,50	x	5%	= m ²	0,63
Autorimessa (P.S1):	= m ²	18,00	x	50%	= m ²	9,00
Superficie commerciale totale (Slvp)		m²			63,55	

**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

/



4. Audit documentale e Due Diligence

Il C.T.U., effettuati gli accessi agli atti al Comune di Bagnolo Mella (BS) e ai beni pignorati, consultati l'Agenzia delle Entrate (Catasto, Uff. Registro), la Conservatoria dei RR.II. Brescia tramite visuristi - rileva la situazione come segue:

- 1) L'u.i. è conforme dal punto di vista delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico e relativo accertamento della proprietà immobiliare urbana - elenco dei subalterni assegnati.
- 2) L'u.i. è conforme riguardo alla titolarità dei beni
- 3) L'u.i. è conforme rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T.

5.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967
- ☒ Fabbricato edificato posteriormente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco
- ☒ Indicare la documentazione visionata ricerca d'archivio eseguita personalmente dal C.T.U. presso l'U.T.C. di Bagnolo Mella (BS) in data 15.04.2026.
- ☒ Fonte documentazione visionata U.T.C. Bagnolo Mella (BS) - Archivio cartaceo

Il CTU ha analizzato l'insieme delle pratiche edilizie (storico delle richieste delle precedenti proprietà dei beni pignorati):

1. Permesso di Costruire n. 8485/2005 del 18.05.2005
2. DIA 9144/2007 del 22.06.2007, variante a P.d.C. n. 8485/2005
1. Permesso di Costruire oneroso n. 8485/2005, Prot. n. 14291/2004 del 18.05.2005, richiesto il 22.11.2004 da Progetto Casa S.r.l., legale rappresentante Treccani Claudio, in qualità di proprietà dell'area al fg. 23, mapp. 858, per opere edilizie relative a "Nuova Costruzione di palazzina residenziale costituita da n. 16 unità abitative" in Bagnolo Mella (BS), da eseguirsi in via Caterina dell'Olmo (P.d.A. n. 9) sull'area identificata al Catasto Terreni, fg. 23, mapp. 858 (**All. 7**).
2. DIA 9144/2007 del 22.06.2007, presentata da Progetto Casa S.r.l., legale rappresentante Treccani Claudio. Variante a Permesso di Costruire n. 8485/2005 - Dichiarazione di fine lavori Prot. 4899 del 13.04.2008 (**All. 8**).
3. Abitabilità. Comunicazione di attestata agibilità per silenzio assenso relativamente alla richiesta di agibilità presentata il 23.04.2008, asseverata al Prot. 5344 del 28.04.2008 (**All. 9**).



X Data verifiche edilizie: 15.04.2026 - accesso agli atti del CTU presso UTC Bagnolo Mella BS

Situazione urbanistica

X Data verifiche urbanistiche 04.04.2026

X Strumento urbanistico PGT – variante generale al PGT (All. 10, 11):

Il **Piano di Governo del Territorio (PGT)** vigente al Comune di Bagnolo Mella (BS) è la “Correzione di errori materiali o rettifica” adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 28/07/2022, divenuta efficace con pubblicazione sul BUR - Serie Avvisi e Concorsi - n. 41, in data 12/10/2022.

Il **Piano di Governo del Territorio (PGT)** di Bagnolo Mella (BS) attesta quanto segue:

secondo il Piano delle Regole le u.i. staggite come di seguito individuate:

- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 38, p. T., cat. A/2, cl. 5, vani 3, R.C. Euro 286,63 (All. 2)
- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 32, p. S1, cat. C/6, cl. 4, mq 14, R.C. Euro 35,43 (All. 3)

sono situate in “Ambiti residenziali consolidati a media densità” (All. 10, 11), disciplinati dalle NTA PdR PGT, art. 40 (MD - Ambiti Residenziali Consolidati a Media Densità)

- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici
- ☐ Vincoli ambientali
- ☐ Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione acquisita presso l’U.T.E. di Brescia e presso l’U.T.C. Bagnolo Mella (BS) per confronto con quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

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



In fase di sopralluogo il C.T.U. ha riscontrato il seguente stato di fatto:

/

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

☐ No, perché

Note

/

5.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al N.C.E.U., cens. Bagnolo Mella (BS):

- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 38, p. T., cat. A/2, cl. 5, vani 3, R.C. Euro 286,63 (**All. 2**)
- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 32, p. S1, cat. C/6, cl. 4, mq 14, R.C. Euro 35,43 (**All. 3**)

Elenco documentazione estratta in copia:

- n. 1 estratto mappa catastale (**All. 1**)
- n. 2 visure storiche per immobile (**All. 2, 3**)
- n. 2 planimetrie catastali (**All. 2, 3**)
- n. 2 elaborati planimetrici (**All. 4, 5**)
- n. 2 accertamenti della proprietà immobiliare urbana - elenchi dei subalterni assegnati (**All. 4, 5**)

Data verifiche catastali (gg/mm/aa): 08.04.2026

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione estratta dal sito 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 attuale dell'immobile.

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Note

/



5.3 Verifica della titolarità

Stato patrimoniale

In data 07.04.2026, al fine di verificare lo stato patrimoniale del debitore, il CTU interpellava l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bagnolo Mella (BS), che lo indirizzava a presentare istanza al Comune di Budrio (BS) dove furono celebrate le nozze. In data 10.04.2026 l'Anagrafe di Budrio (BS) inviava l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui risultava che l'esecutato, già coniugato in regime patrimoniale di **separazione** dei beni con matrimonio contratto il giorno 19.10.1996, al momento dell'acquisizione dei beni staggiti (atto di compravendita del 12.01.2007, trascritto in data 26.01.2007) era separato consensualmente con omologa del Tribunale di Bologna in data 17.10.2000.

Gli effetti civili del matrimonio cessarono con sentenza del Tribunale di Bologna n. 1318 del 27.10.2004, annotata nell'atto di matrimonio il 27.10.2024.

Il C.T.U. produce l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio trasmesso dal Comune di Budrio (**All. 12**).

Inquadramento della titolarità

I beni staggiti sono pervenuti alla proprietà in forza dei seguenti atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia, come da Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio **OMISSIS**, San Giuseppe Jato (PA), a tutto il 27.02.2026 (**All. 13**) e come da aggiornamento delle formalità in data 29.04.2026 (**All. 14**).

Titoli di provenienza

1) Nota di trascrizione presso RR.II. Brescia nn. 4715/2791 del 26.01.2007:

Atto in data 12.01.2007 Rep. n. 30176, Racc. n. 7662 Notaio **OMISSIS**, Bagnolo Mella (BS) a favore di **OMISSIS** (quota 1/1), divorziato dal 27.10.2004, contro **OMISSIS** (quota 1/1).

Titolo: Atto di compravendita in cui **OMISSIS**, con sede in Brescia (C.F.: **OMISSIS**) *pro quota* di piena ed esclusiva proprietà (1/1), vende a **OMISSIS** (C.F.: **OMISSIS**), che acquista *pro quota* di piena ed esclusiva proprietà (1/1), le unità immobiliari site in Bagnolo Mella (BS), come segue:

Beni immobili:

- N.C.E.U., Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 38, p. T., cat. A/2, cl. 5, vani 3, R.C. Euro 286,63
- N.C.E.U., Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 32, p. S1, cat. C/6, cl. 4, mq 14, R.C. Euro 35,43

Il C.T.U. produce nota dell'acquisto (essendo indisponibile copia del titolo) in favore del Sig. **OMISSIS** (**All. 15**).

2) Nota di trascrizione presso RR.II. Brescia nn. 9661/ 6016 del 24.02.2025:

Atto in data 17.02.2005 Rep. n. 51138, Racc. n. 15778 Notaio **OMISSIS**, Bedizzole (BS), a favore di **OMISSIS** (quota 1/1), contro **OMISSIS** (quota 1/1).

Titolo: Atto di compravendita in cui **OMISSIS** (quota 1/1) vende a **OMISSIS** (quota 1/1), terreno finalizzato alla realizzazione di una Nuova Costruzione come segue:



Beni immobili:

- Catasto Terreni, Bagnolo Mella (BS), fg. 23, mapp. 950, Ente Urbano, Are 15 Ca 55.

☒ Quota di proprietà **OMISSIS** (C.F.: **OMISSIS**): piena ed esclusiva

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù:

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesì

X Gravami

I beni staggiti pervenuti alla proprietà hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e trascritte alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia, come da Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio **OMISSIS**, San Giuseppe Jato (PA), a tutto il 27.02.2026 (**All. 13**) e come da aggiornamento delle formalità in data 29.04.2026 (**All. 14**).

1) Nota di iscrizione presso RR.II. Brescia nn. 4716 / 985 del 26.01.2007:

Atto in data 12.01.2007 Rep. 30177, Racc. 7663 Notaio **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**., con sede in Siena (SI), contro **OMISSIS**.

Titolo: **Ipoteca volontaria** per € 272.000,00 (duecentosettantaduemila/00) di cui € 136.000,00 di capitale, di cui € 136.000,00 per interessi, spese e accessori, a garanzia di mutuo fondiario trentennale.

Immobili da assoggettare ad ipoteca per i diritti di 1/1 di piena proprietà:

- N.C.E.U., Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 38, p. T., cat. A/2, cl. 5, vani 3, R.C. Euro 286,63
- N.C.E.U., Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 32, p. S1, cat. C/6, cl. 4, mq 14, R.C. Euro 35,43

2) Nota di iscrizione presso RR.II. Brescia nn. 7578 / 1343 del 25.02.2020:

Atto in data 24.02.2020 Rep. 4196/2020 **OMISSIS** da Roma, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

Titolo: **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione**, derivante da avviso accertamento esecutivo per un montante ipotecario di € 159.722,62 ed un capitale di € 79.861,31.



Immobili da assoggettare ad ipoteca per i diritti di 1/1 di piena proprietà:

- N.C.E.U., Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 38, p. T., cat. A/2, cl. 5, vani 3, R.C. Euro 286,63
- N.C.E.U., Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 32, p. S1, cat. C/6, cl. 4, mq 14, R.C. Euro 35,43

3) Nota di trascrizione presso RR.II. Brescia nn. 8178 / 5563 del 25.02.2026:

Atto giudiziario in data 16.02.2026 Rep. n. 184 / 2026 del Tribunale di Brescia (**All. 16**).

Titolo: Atto esecutivo o cautelare. **Verbale di pignoramento** immobili a favore di **OMISSIS** con sede in Conegliano (TV) (quota 1/1), contro **OMISSIS** (quota 1/1):

Immobili gravati da pignoramento:

- N.C.E.U., Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 38, p. T., cat. A/2, cl. 5, vani 3, R.C. Euro 286,63
- N.C.E.U., Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 32, p. S1, cat. C/6, cl. 4, mq 14, R.C. Euro 35,43

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione (All. 17)

☒ Richiesta dati all'Agenzia delle Entrate da parte del CTU nelle date 08.04.2026 e 13.04.2026; in data 14.04.2026 l'Agenzia delle Entrate ha fornito la verifica dello stato dei beni staggiti a riguardo del debitore esecutato (**All. 17**)

☐ Liberi

☒ Occupati

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☒ Tipo di contratto: contratto di locazione ad uso abitativo al Sig. **OMISSIS**

☒ €/anno: € 5.400,00 - oltre spese condominiali (quota conduttore)

☒ Rata: € 450,00/mese

☒ Durata in anni 4+4 = 05.11.2018 - 04.11.2022, prorogato 05.11.2022 - 04.11.2026

☒ Scadenza contratto 04.11.2026

☒ Estremi registrazione: registrato telematicamente presso U.T. di Brescia 2 in data 02.11.2018 al n. 7933 serie 3T

Indicare se il contratto di cui sopra è:

☒ Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile



6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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

A) Le u.i. oggetto del presente lotto della E.I. **non** sono gravati da **vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni o vincoli di carattere storico-artistico o archeologico o ambientale che resteranno a carico dell'acquirente.

B) Alla data odierna esistono **oneri di natura condominiale** che resteranno a carico dell'acquirente (**All. 18**).

- posizione di saldo condominiale da rendiconto consuntivo dal 01.10.2024 al 30.09.2025 così calcolata e ripartita:
saldo di fine esercizio gestione ordinaria anno 2024-2025:

- proprietario **OMISSIS**: versati = € 373,88; saldo finale = + € 5,80

- inquilino di **OMISSIS**: versati = € 315,03; saldo finale = + € 112,64

- posizione di saldo condominiale da bilancio preventivo dal 01.10.2025 al 30.09.2026 così calcolata e ripartita:
spese di gestione ordinaria previste anno 2025-2026:

- proprietario **OMISSIS**: spese previste = € 219,09, a dedurre € 5,80. Da versare = € 213,28

- inquilino di **OMISSIS**: spese previste = € 275,16, a dedurre € 112,64. Da versare = € 162,52

Rateazione (n. 4 rate periodo 2025-2026):

OMISSIS: n.1 (30.11.25) = € **48,97**; n.2 (28.2.26) = € **54,77**; n.3 (31.5.26) = € 54,77; n.4 (31.8.26) = € 54,77;

OMISSIS: n.1 (30.11.25) = € 0,00; n.2 (28.2.26) = € 24,94; n.3 (31.5.26) = € 68,79; n.4 (31.8.26) = € 68,78

OMISSIS al momento del deposito del presente elaborato peritale ha versato la cifra di € **103,74** a pagamento delle prime due rate scadenti il 30.11.25 e il 28.02.26.

Al momento del deposito del presente elaborato peritale non è risultato alcun versamento per l'inquilino.

=> posizione scoperta di saldo condominiale 2025-2026 al momento del deposito della presente perizia:

restano da pagare € 24,94 (rata n.2 scaduta il 28.2.26) oltre alle rate previste nella gestione ordinaria 2025-2026 di € 247,11 (proprietario + inquilino) per un totale di € **272,05** che resteranno a carico dell'acquirente.

In sintesi:

- I millesimi delle proprietà afferenti alle unità immobiliari pignorate sono 68,29.
- **Esistono oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente pari a € 272,05**
- Non vi sono spese straordinarie deliberate o in corso o da programmare alla data odierna
- Spese annuali ordinarie calcolate in media circa: € 450,00 - € 550,00, oltre a consumi utenze;
- Non esistono limitazioni di godimento di carattere condominiale, e oltre alle parti comuni il condominio gode di una comproprietà di un'area verde (parco di via Marcora) e della zona destinata a parcheggio posto lateralmente al corpo dello stabile



Il C.T.U. allega il regolamento condominiale del Condominio “Il Castello” ove è sita l’u.i. pignorata (**All. 18**).

C) Non esistono oneri gravanti sui beni per sanzioni dovute a difformità edilizie e relative pratiche di sanatoria perché le u.i. pignorate sono conformi agli estremi autorizzativi rilasciati dal Comune di Bagnolo Mella (BS).

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

Indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno **non opponibili** all’acquirente.

Esistono formalità che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all’acquirente:

- 1) Nota di iscrizione presso RR.II. Brescia nn. 4716 / 985 del 26.01.2006
- 2) Nota di iscrizione presso RR.II. Brescia nn. 7578 / 1343 del 25.02.2020
- 3) Nota di trascrizione presso RR.II. Brescia nn. 8178 / 5563 del 25.02.2026

cfr. “Gravami giuridici”

- Le u.i. oggetto della presente E.I. **non** sono gravate da vincoli incidenti sull’attitudine edificatoria dei beni.

8. 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

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

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

☒ Sì

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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 con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di Stima



☒ MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

9. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne le u.i. identificate in mappa al N.C.E.U, cens. Bagnolo Mella (BS), via Marcora 19:

- N.C.E.U., Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 38, p. T., cat. A/2, cl. 5, vani 3, R.C. Euro 286,63
- N.C.E.U., Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950, sub. 32, p. S1, cat. C/6, cl. 4, mq 14, R.C. Euro 35,43

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 133.455,00** ca., diconsi Euro centotrentatremilaquattrocentocinquantacinque/00 ca., come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva = mqe **63,55** ca.

€ / mqe 2.100,00 ca. x mqe 63,55 = **€ 133.455,00** ca. (Euro centotrentatremilaquattrocentocinquantacinque/00 ca.)

comprendendo nei valori di stima anche l'incidenza dei millesimi dei beni comuni non censibili ex art. 1117 c.c., oltre alla comproprietà dell'area verde attrezzata (Parco di via Marcora) e della zona destinata ad ampio Parcheggio posta lateralmente al fabbricato, perpendicolarmente a via Marcora, di cui gode il condominio "Il Castello" contenente le unità immobiliari staggite (**All. 6, foto 1, 2**).

Si deduce dal valore di libero mercato una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione: € 6.655,00 ca. e il residuo di spese condominiali di € 272,05:

€ 133.455,00 ca. - € 6.925,00 ca. = **€ 126.530,00** ca. (Euro centoventiseimilacinquecentotrenta/00 ca).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 126.530,00** ca. diconsi Euro centoventiseimilacinquecentotrenta/00 ca

Note

/



*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practice, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.
La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Dott. Arch. Lidia Pintus

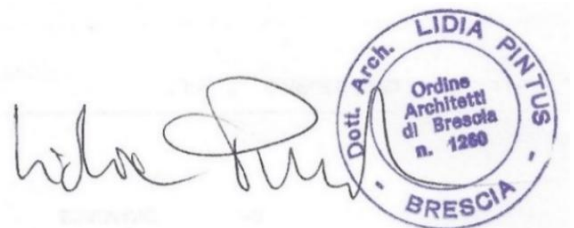
Iscritto all'Ordine/Albo:

Architetti Brescia

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 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 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: 30/04/2026



11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. N.C.E.U., cens. Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 23, mapp. 950: estratto mappa catastale
2. N.C.E.U., cens. Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 34, mapp. 950/38: visura storica per immobile e planimetria
3. N.C.E.U., cens. Bagnolo Mella (BS), sez. NCT, fg. 34, mapp. 950/32: visura storica per immobile e planimetria
4. Elaborato planimetrico prot. BS0258931 del 12.10.2006 e accertamento proprietà immobiliare, elenco subalterni
5. Elaborato planimetrico prot. BS0003646 del 09.01.2007 e accertamento proprietà immobiliare, elenco subalterni
6. Rilievo fotografico esterno ed interno
7. Permesso di Costruire n. 8485/2005 del 18.05.2005
8. D.I.A. n. 9144/2007 del 22.06.2007
9. Comunicazione di attestata agibilità del 28.04.2008
10. Estratto P.G.T. vigente: Azzonamento e Legenda
11. Estratto N.T.A. PdR P.G.T., art. 17
12. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
13. Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria
14. Aggiornamento delle formalità
15. Copia della nota d'acquisizione in favore dell'esecutato
16. Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili
17. Agenzia delle Entrate: verifica stato di possesso - Contratto di locazione
18. Oneri di natura condominiale - Regolamento condominiale

