

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 196/2021

Giudice delegato: DOTT. GIANLUIGI CANALI

Creditore procedente:

**LINK FINANZARIA S.R.L.**  
con sede in Via Ostiense n. 131/L – 00154 Roma  
C.F. 0818321005 – P.IVA 14992181009  
**(MANDATARIA DELLA SOCIETA' CRIO SPV 4 S.R.L.)**

Rappresentata dall'Avvocato:

**AVV. ANDREA ZEROLI** - C.F. ZRL NDR 66T30 B300Z  
con studio a Milano in Corso Monforte n. 13 – CAP 20122 -  
pec: [andrea.zeroli@milano.pecavvocati.it](mailto:andrea.zeroli@milano.pecavvocati.it)  
Tel. 02/5515990 – Fax 02/45491355

Esecutata:

OMISSIS

Esperto incaricato:

**ING. PAOLO FILIPPINI** - C.F. FLP PLA 82R02 B157Z  
con studio a Brescia in Via Pasubio n°7  
Tel: 030 391044 - e-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia  
n°5154 - A  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia  
n. 775 Cat. II Industriale

Custode Giudiziario:

**DOTT. CLAUDIO MOR**  
domiciliato a Brescia presso A.N.P.E. in Via U. La Malfa n. 4 –  
CAP 25124 – e-mail: [custodie@anpebrescia.it](mailto:custodie@anpebrescia.it)  
Cel. 331/6748658 – Fax 030/224237

Date

Nomina dell'esperto:	04/10/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	19/10/2021
Data del rapporto di valutazione:	20/03/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	22/04/2022 alle ore 11.30

**Ing. Paolo Filippini**

Via Pasubio n°7 – 25128 Brescia  
Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044  
E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)



**Identificazione del lotto - LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica	Appartamento al piano primo di un condominio con cantina al piano interrato
Ubicazione	Brescia - Via Corsica n. 313 (ingresso pedonale e carraio) – “Condominio Bosco”
Identificativi catastali	<b>Comune di Brescia</b> <b>1. NCT Foglio 167 Mappale 26 Subalterno 5 (abitazione, P1 + cantina, S1)</b>
Quota di proprietà	<b>Proprietà (1/1) intestata alla ditta OMISSIS</b>
Diritti di proprietà	Su tutto l’immobile
Divisibilità dell’immobile	Non ulteriormente divisibili

**LOTTO UNICO – Abitazione con balcone al piano primo con cantina pertinenziale al piano interrato**

Più probabile **valore dell’immobile in libero mercato (non considerando i gravami)**  
**€ 111.100,00 (diritto di piena proprietà)**  
**(euro CENTOUNDICIMILACENTO/00)**

Più probabile **valore dell’immobile in condizioni di vendita forzata (valore a basa d’asta)**  
**€ 100.000,00 (diritto di piena proprietà)**  
**(euro CENTOMILA/00)**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell’immobile LOTTO UNICO: DISCRETA  
L’immobile oggetto di esecuzione non ha particolare pregio, è ubicato all’interno di un condominio che giace in un discreto stato di manutenzione, è situato in una posizione semicentrale del comune di Brescia, a carattere prevalentemente residenziale e ben servita. Nel complesso l’immobile risulta commerciabile soprattutto per fruitori della zona di Via Corsica e zone limitrofe.

**LOTTO UNICO – Abitazione al piano secondo con cantina pertinenziale al piano interrato, autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra****A - Verifica della completezza dei documenti di cui all’Art. 567 C.P.C.**

- 1) Il sottoscritto recuperava all’interno del fascicolo la seguente documentazione:  
- relazione notarile con istanza di proroga, atto di precetto, atto di pignoramento, proroga pignoramento, istanza di vendita, interventi nell’esecuzione



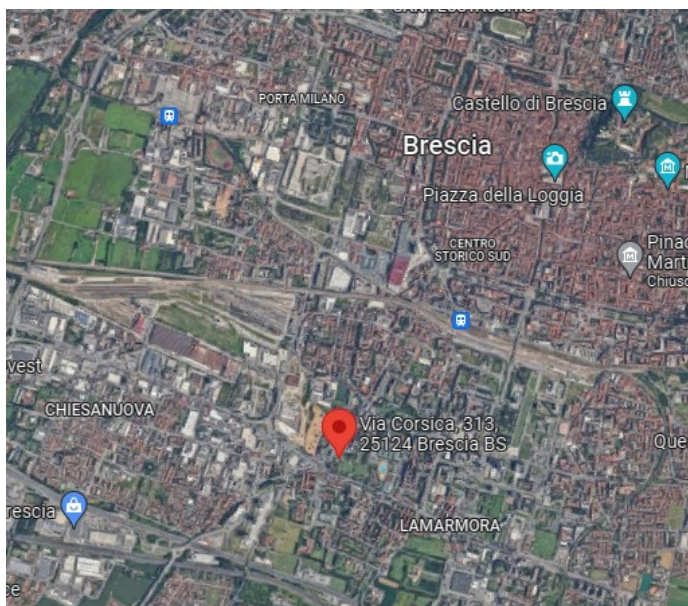
2) Il sottoscritto acquisiva copia dell'atto di provenienza dell'immobile e della visura camerale storica della ditta esecutata

### B' - Identificazione e descrizione attuale dei beni – LOTTO UNICO

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia Brescia Comune Brescia Via Corsica n. 313
Zona	Urbana
Destinazione urbanistica degli immobili	Residenziale
Tipologia edilizia del fabbricato	Condominio con più unità immobiliari con spazi e pertinenze comuni
Dimensioni unità immobiliari staggite	Medio-piccole
Caratteri domanda e offerta	Lato acquirente: Privato - Società Lato venditore: Asta giudiziaria
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Filtering	Down
Fase del mercato immobiliare	Recessione

#### Mappa geografica 1 – LOTTO UNICO



*Indicata in rosso l'ubicazione dell'immobile staggito in Brescia, Via Corsica n. 313*

#### Ing. Paolo Filippini

Via Pasubio n°7 – 25128 Brescia  
Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044  
E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)





Mappa geografica 2 – LOTTO UNICO



Indicato in freccia rosso l'appartamento staggito al piano primo (scala B) del "Condominio Bosco" e in freccia gialla l'ingresso pedonale e carraio al condominio.

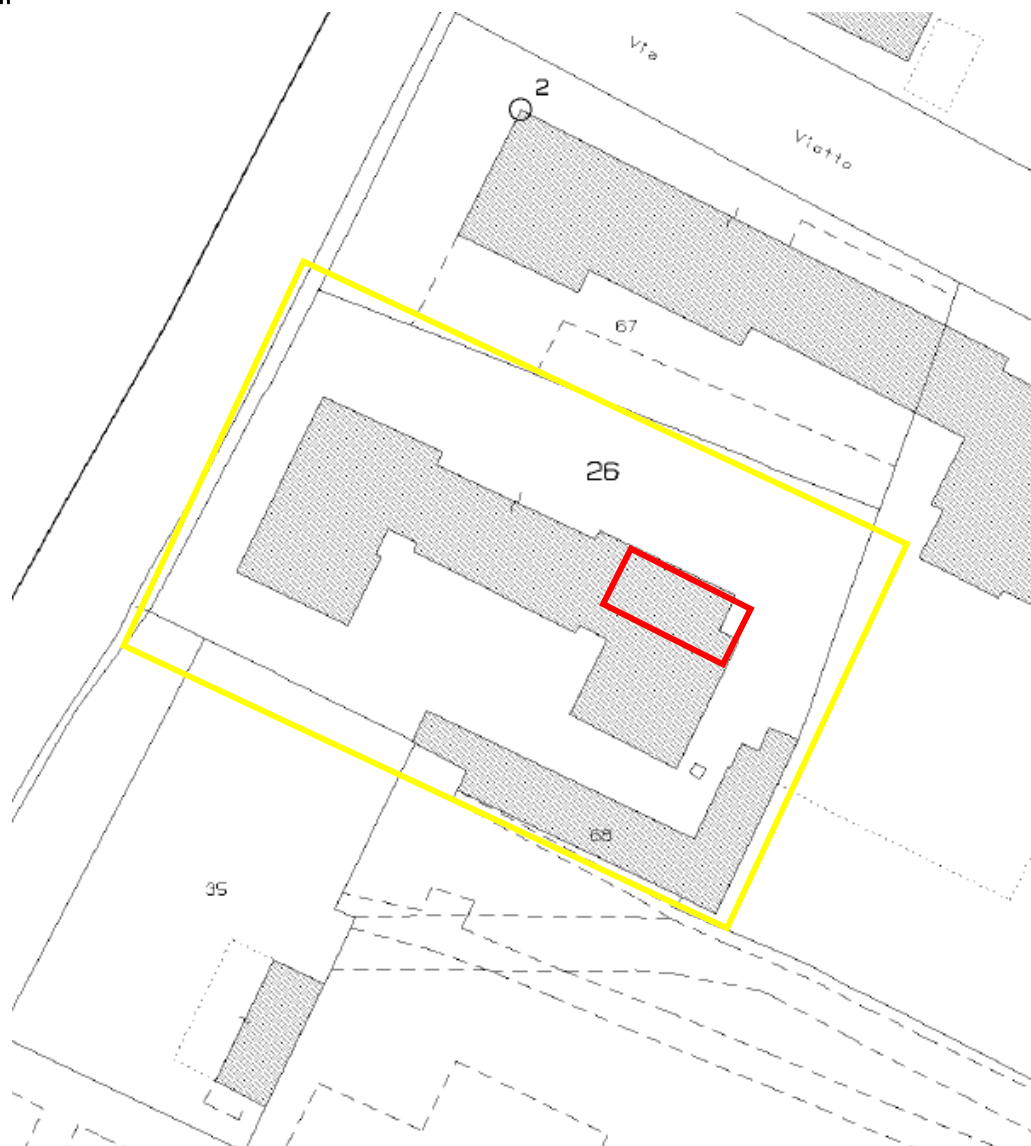


Inquadrato in rosso l'appartamento staggito al piano primo.

Ing. Paolo Filippini

Via Pasubio n°7 – 25128 Brescia  
 Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044  
 E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
 Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)



**DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica dell'immobile pignorato – LOTTO UNICO****Confini**

indicato in giallo su estratto mappa il "Condominio Bosco" di Via Corsica n. 313 in Brescia ove è ubicata l'unità immobiliare con accessori oggetto di stima (indicata in rosso).

L'unità immobiliare oggetto di stima, censita al **subalterno 5** della **particella 26 foglio NCT/167**, è ubicata all'interno del "Condominio Bosco" (a destinazione residenziale) avente ingresso pedonale e carraio al civico n. 313 di Via Corsica. L'edificio ove è ubicato l'immobile pignorato sorge in una zona semicentrale e ben servita del Comune di Brescia. L'appartamento al piano primo si affaccia in lato nord ed est sul corsello carraio del condominio, mentre confina a sud e ovest con altre unità immobiliari del condominio e il vano scala/ascensore, parte comune dello stesso "Condominio Bosco".

**IMMOBILE 1 – NCT FOGLIO 167 PARTICELLA 26 SUBALTERNO 5**

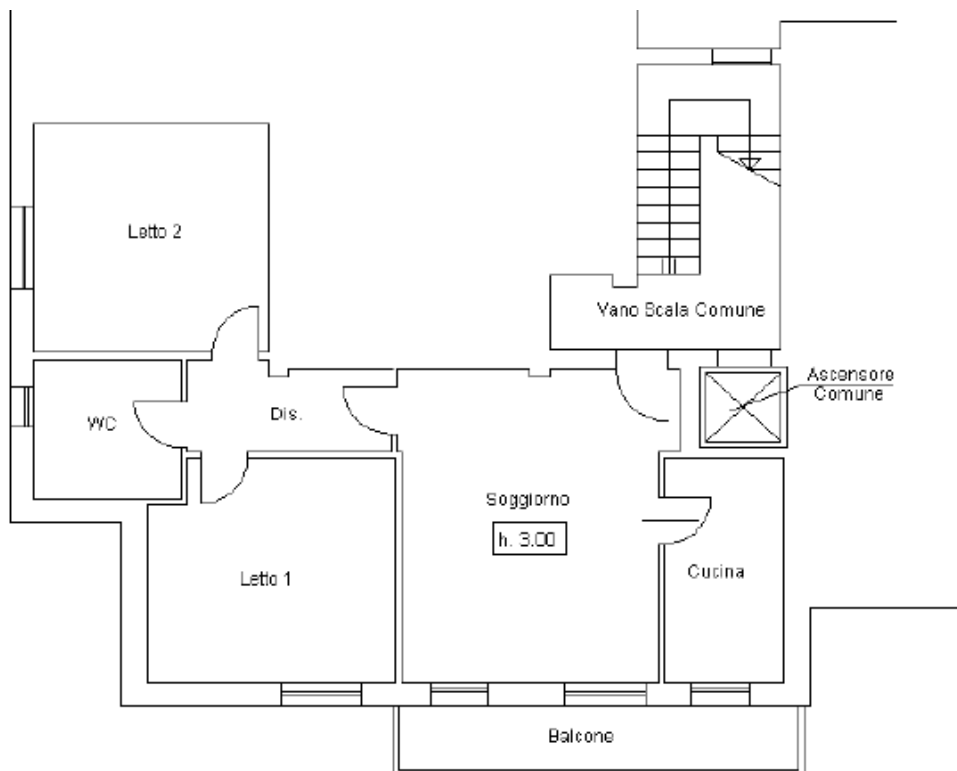
Trattasi di un'unità abitativa con accessori diretti e indiretti ubicati ai piani primo e interrato del "Condominio Bosco". L'appartamento è direttamente accessibile dal vano scala B/ascensore B del condominio. L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno con attiguo locale cucina, entrambi con accesso su un balcone, e da un disimpegno che si collega alla

**Ing. Paolo Filippini**

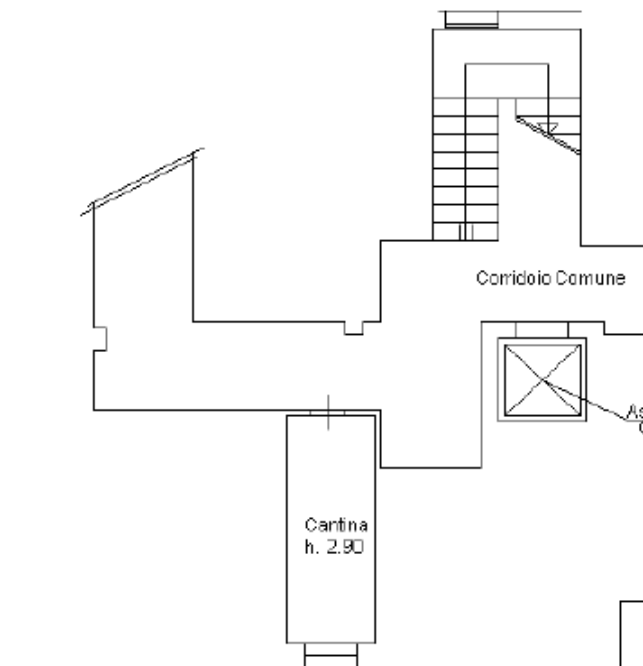
Via Pasubio n°7 – 25128 Brescia  
 Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044  
 E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
 Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)



"zona notte" costituita da due camere da letto e un bagno. Completa la descrizione dell'immobile una cantina ubicata al piano interrato.



Stralcio dalla planimetria catastale in atti dell'appartamento (al piano primo) censito al sub 5.



Stralcio dalla planimetria catastale in atti della cantina al piano interrato, accessorio indiretto del sub. 5.

**Ing. Paolo Filippini**

Via Pasubio n°7 – 25128 Brescia  
 Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044  
 E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
 Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)



L'unità immobiliare a destinazione residenziale censita al subalterno 5 ha una superficie lorda di pavimento SLP (o SEL, superficie esterna lorda) di mq 95,00 circa e un'altezza interna di m 3,00. L'appartamento al piano primo con accessorio diretto (balcone di superficie pari a mq 8,00 circa) si presenta in uno stato conservativo discreto. Le finiture sono di livello medio con pavimento in piastrelle di gres porcellanato nella zona giorno e nel bagno e parquet nelle camere e nel disimpegno, infissi e serramenti in legno e porte tamburate cieche in legno; il pavimento del balcone è in piastrelle di gres porcellanato per esterni. Gli impianti elettrici, idrici (sottotraccia) e di illuminazione risultano attivi e funzionanti sebbene siano privi delle dichiarazioni di conformità. L'impianto termico di riscaldamento è assolto dal teleriscaldamento mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria è assolto da un boiler a gas, il sistema di emissione del calore è mediante radiatori in alluminio provvisti di valvole termostatiche e contacalorie, così come prevede la normativa. L'appartamento risulta inoltre provvisto di split per il raffrescamento estivo. Completa la descrizione dell'unità immobiliare censita al subalterno 5 una cantina al piano interrato di superficie pari a mq 8,00 circa e di altezza pari a m 2,90: essa è accessibile sempre dal vano scala/ascensore condominiale.

**Consistenze immobile staggito:** verificate mediante rilievi interni ed esterni

**Data del sopralluogo:** 05/11/2021, eseguito insieme al Geom. Giacomo Begotti, incaricato dal Custode Giudiziario, Dott. Claudio Mor (vedasi relazione di primo accesso del Custode Giudiziario), e alla presenza del Signor OMISSIS, legale rappresentante della ditta OMISSIS, e di persona di sesso maschile non identificatasi, verosimilmente il compagno della parte conduttrice dell'immobile.

**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda o SLP - Superficie Lorda di Pavimento

#### RIEPILOGO SUPERFICI - LOTTO UNICO

**IMMOBILE 1 – NCT FOGLIO 167 PARTICELLA 26 SUBALTERNO 5 (ABITAZIONE CON ACCESSORIO DIRETTO AL PIANO PRIMO E CANTINA AL PIANO INTERRATO): SLP o SEL ABITAZIONE mq 95,00 circa, SNR BALCONE mq 8,00 circa, SNR CANTINA mq 8,00 circa**

#### **SINTESI CARATTERISTICHE FABBRICATO – IMMOBILE STAGGITO**

Manutenzione fabbricato	Discreta
Manutenzione unità immobiliare staggita	Discreta
Classe energetica IMMOBILE 1 – SUB 5 - ABITAZIONE	APE assente
Inquinamento	Nella media della zona
Esposizione prevalente	Discreta
Luminosità	Discreta
Panoramicità	Irrilevante
Funzionalità	Discreta
Finiture	Media

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Ing. Paolo Filippini**

Via Pasubio n°7 – 25128 Brescia  
Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044  
E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)



**B" - Identificazione pregressa dei beni – LOTTO UNICO****Provenienza**

Come correttamente indicato nella certificazione notarile in atti redatta in data 10/06/2021 dal Notaio Maria Landolfo con studio in Napoli in Via Santa Lucia n. 20, risulta

= che il suddetto immobile risulta di proprietà della società [REDACTED] con sede in BRESCIA C.F./P.IVA [REDACTED] iscritta alla CCIAA di Brescia al numero [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuto per acquisto dalla società FIN BORGO SRL con sede in LISSONE, in virtù di scrittura privata autenticata per notar TRECCANI FRANCO del 30/04/2008, rep. 134611/39682, trascritta presso la Conservatoria di Brescia addì 22/05/2008 ai nn.23639/14364;

Il summenzionato atto di provenienza è riportato tra gli allegati del presente rapporto di stima.

**Verifica della titolarità**

Regolare

**Verifica catastale**

Regolare, piena corrispondenza tra planimetria catastale in atti e stato di fatto dei luoghi così come visionati dallo scrivente in data 05/11/2021

Documentazione catastale scaricata tramite web

Elenco documentazione visionata      visura catastale, estratto mappa catastale e planimetrie catastali

Data verifica catastale                      durante il sopralluogo del 05/11/2021

**C – Stato di possesso – LOTTO UNICO****Stato di occupazione dei beni immobili alla data della valutazione**

L'immobile pignorato, di proprietà della ditta OMISSIS, risulta locato alla Signora Aliona Apavaloae, residente a Mantova in Via Vicolo Freddo n. 10. La durata della locazione (rinnovabile ed in essere) è stata pattuita in anni 4 con decorrenza dal 15/10/2019 e termine il 14/10/2023. Il canone di locazione annuo è pari a € 4.200,00 oltre al rimborso delle spese condominiali che si son presumibilmente quantificate in contratto pari a € 1.800,00 annui, il tutto per un corrispettivo annuo complessivo pari a € 6.000,00. Per maggiori dettagli il contratto di locazione è allegato della presente perizia di stima.

**Ing. Paolo Filippini**

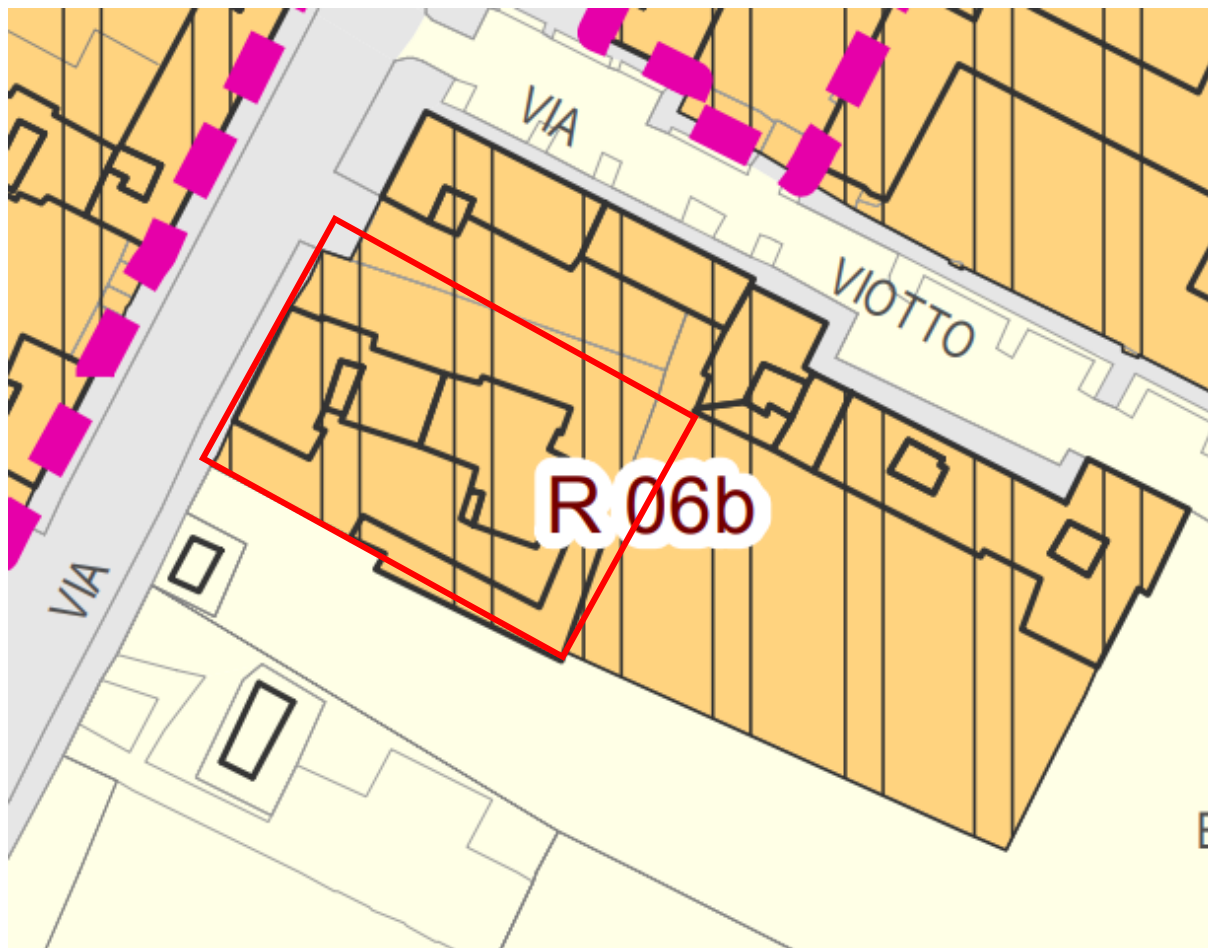
Via Pasubio n°7 – 25128 Brescia  
Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044  
E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)





**D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale – LOTTO UNICO**

1a) Si riporta un estratto dalla tavola di azzonamento del Piano delle Regole del vigente strumento urbanistico nel comune di Brescia. Lo stralcio dal PdR del PGT vigente classifica la destinazione d’uso urbanistica del tessuto in cui ricadono il “Condominio Bosco “e l’immobile staggito in **Tessuto a prevalente zona residenziale – R 06b (NTA Art. 81).**



Delimitato in rosso il condominio dove è ubicato l’immobile pignorato.

<b>R</b>	<b>Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)</b>
06b	<b>IUF: 0,60 mq/mq   Rc: 50% di Sf   SPer: 35% di Sf</b>



Stralcio dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del vigente PGT del Comune di Brescia circa il Tessuto a prevalente destinazione residenziale - R 06b.**Art. 81. Tessuti di recente formazione****Descrizione**

Sono le parti di città sviluppatasi a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine del XX secolo

**Finalità**

il PR individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, della sicurezza delle costruzioni, da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, nella presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari: a tale fine la città di recente formazione viene classificata in tessuti. I singoli tessuti si differenziano in rapporto alla funzione prevalente, alle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificato. All'interno possono essere individuate aree ed edifici assoggettati a e progetti speciali e/o a disciplina particolare

**Interventi ammessi e modalità**

Nei tessuti di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare i parametri (indice fondiario, Rapporto di Copertura, Percentuale Superficie permeabile, altezza massima) indicati nella tavola V-PR02 e/o nelle presenti Norme; il recupero del sottotetto con variazione di sagoma ai sensi della l.r. 12/2005, ove ammesso, dovrà rispettare l'altezza massima indicata nella tavola V-PR02 e/o dalle presenti norme. Nei lotti per i quali la tavola V-PR02 o le presenti Norme non indicano alcun indice fondiario sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti ad eccezione di quegli edifici di valore storico-architettonico individuati nella tav. PR1, senza aumento di slp, ai sensi del comma successivo,

Per le costruzioni esistenti non individuate nella tavola V-PR02 quali edifici isolati di valore storico-architettonico, che eccedono l'indice fondiario, sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, senza aumento della slp, con modifica della sagoma preesistente, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricostruita solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate e che la slp costituita dalle scale parimenti non potrà essere traslata se non per utilizzazioni analoghe. L'intervento è classificato come nuova costruzione e deve rispettare i parametri di altezza massima, rapporto di copertura e percentuale di superficie permeabile previsti dal Piano, ed è condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica.

Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:

- Distanza confine non inferiore a mt. 5.
- Distacco dagli edifici non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Negli edifici isolati di valore storico-architettonico esistenti e individuati nella tavola V-PR02, sono consentiti solamente gli interventi previsti nell'Allegato 2, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. N.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio .

Si distinguono :

**R - tessuto a prevalente destinazione residenziale**

La destinazione d'uso prevalente è la residenza.

Sono altresì ammesse:



le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita fatto salvo quanto previsto al successivo punto, relativamente alle parti di tessuto residenziale individuate come Rc), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri (O1), Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante).

Sono escluse le "Attività agricole", le "Attività manifatturiere, le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Cimiteri (Z1) e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

Per ulteriori dettagli circa le norme urbanistiche inerenti l'immobile oggetto di stima, o più precisamente, il condominio ove si trovano gli immobili staggiti, ulteriori elaborati del Piano delle Regole del PGT del Comune di Brescia sono consultabili sul sito di pianificazione territoriale della Regione Lombardia - MULTIPLAN.

Per quanto concerne vincoli di natura urbanistica, il condominio di Via Corsica n. 313 in Brescia, dove è collocato l'immobile pignorato, non risulta gravato da alcun **vincolo**.

**1b)** Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli gravanti i beni immobili pignorati vale, anche in seguito a ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, quanto riportato nella relazione notarile, ovvero:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 09/06/2021 ai nn.27678/18450 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 04/03/2021 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

- Decreto di sequestro conservativo (DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE) trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 11/02/2014 ai nn.4325/2904 emesso dal Tribunale di SONDRIO il 03/01/2014 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore AGENZIA DELLE ENTRATE con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 22/12/2005 ai nn.74245/16991 atto notarile pubblico per notar TRECCANI FRANCO (BRESCIA) del 01/12/2005, rep.126077/35117, per EURO 5.600.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 2.800.000,00 contro FIN BORGIO SRL con sede in LISSONE a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez.SNA Fl.11 p.11a 5635 sub. 5.

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 13/09/2006 nn.48377/8612 dal quale, relativamente all'immobile Sez.SNA Fl.11 p.11a 5635 sub. 5, risulta quota di Capitale di Euro 175.000,00.



Si segnala inoltre un ricorso per intervento nella procedura esecutiva di Agenzia delle Entrate – Riscossione per un credito di € 7.518,72 vantato ai danni della ditta OMISSIS e circa il bene immobile oggetto di stima.

Infine, l'immobile staggito, essendo parte del "Condominio Bosco", è soggetto al regolamento condominiale vigente presso lo stesso.

Lo scrivente, dopo aver contattato e sollecitato più volte, sia telefonicamente sia via mail, l'amministratore del "Condominio Bosco", Sig.ra Germana Marcon (cel. 347/0766715, e-mail: [amministrazionimarcon@gmail.com](mailto:amministrazionimarcon@gmail.com)), al fine di chiedere copia del regolamento condominiale e di eventuali spese condominiali arretrate in capo alla ditta OMISSIS, proprietaria dell'immobile staggito, non ha mai avuto alcuna risposta nel merito. Al fine quindi di verificare la presenza di eventuali spese condominiali arretrate circa l'immobile staggito e reperire il regolamento condominiale del "Condominio Bosco", si invita il Custode Giudiziario a provare, a sua volta, a contattare l'amministratrice condominiale, Sig.ra Germana Marcon.

- Pesi di cui sopra che continueranno a gravare sui beni immobili, a carico dell'aggiudicatario  
A carico dell'aggiudicatario rimarranno i **vincoli** indicati al *Punto 1a)* del presente Capitolo, il regolamento condominiale (se presente e reperibile) e le eventuali spese condominiali arretrate (se presenti e reperibili) indicate nel secondo capoverso del *Punto 1b)*.

- Pesi di cui sopra che verranno cancellati ex Art. 586 C.P.C.

Verranno cancellate le iscrizioni ipotecarie e la trascrizione del pignoramento indicate al *Punto 1b)* del presente Capitolo.

## E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Anno di costruzione immobile 1963/1965

Vetustà complessiva fabbricato quasi 60 anni

### Titoli autorizzativi esaminati

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Brescia lo scrivente ha visionato le tavole allegate alle varie concessioni edilizie e ha reperito i seguenti provvedimenti edilizi verificando la regolarità dell'immobile staggito dal punto di vista edilizio-urbanistico. Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili pignorati è stato regolarmente edificato in forza di:

- Licenza di costruzione n. 10997/63 P.G. e n. 1928/63 rilasciata dal comune di Brescia in data 28/09/1963;
- Abitabilità n. 7281/64 P.G. e n. 1728/63 a decorrere dal 05/04/1965 rilasciata dal comune di Brescia in data 09/06/1965;

Seguono poi alcune pratiche edilizie per interventi edilizi successivi che non hanno modificato tuttavia l'involucro dell'edificio in cui si trova l'immobile staggito, ovvero:

Ing. Paolo Filippini

Via Pasubio n°7 – 25128 Brescia  
Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044  
E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)



che in data 27.10.2005 è stata inviata al Comune di BRESCIA una comunicazione relativa alla tinteggiatura delle facciate, vano scale e recinzioni, dallo stesso protocollata in data 9.11.2005 N.045937 di Prot.;

25.5.2006 N. 022759 di Prot. (denuncia di inizio attività per recupero abitativo del sottotetto con sopralzo);

20.9.2006 N.039263 di Prot. (denuncia di inizia attività per opere interne);

22.11.2006 N. 050119 di Prot. (denuncia di inizio attività per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e per opere interne);

16.3.2007 N.11557 di Prot. (denuncia di inizio attività in variante per opere interne con formazione di una nuova finestra e riallineamento della copertura);

26.6.2007 N.28942 di Prot. (denuncia di inizio attività per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

#### Esito verifica edilizia-urbanistica

L'immobile oggetto di stima risulta regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Date verifiche edilizie-urbanistiche durante il sopralluogo del 05/11/2021 e tramite accesso atti del 17/01/2022

Ing. Paolo Filippini

Via Pasubio n°7 – 25128 Brescia  
Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044  
E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)





**F – Formazione dei lotti – LOTTO UNICO**

Come già accennato precedentemente il bene immobile oggetto di stima è vendibile in un unico lotto.

**G – Valore del bene e costi**

**Assunzioni e condizioni limitative:** Nessuna

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

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile staggito si sono presi in esame alcuni immobili comparabili a quello oggetto di stima ed in seguito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto:  
**Stima del confronto mediante modalità expertise**

A seguito di indagini condotte presso varie agenzie immobiliari ubicate presso il Comune di Brescia nella zona di Via Corsica – Quartiere Don Bosco alla ricerca di immobili comparabili aventi simili caratteristiche e destinazioni d'uso a quello pignorato, il sottoscritto ha inoltre provveduto a confrontare i valori immobiliari ottenuti con i valori espressi dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, della Camera di Commercio di Brescia, del Borsino Immobiliare per immobili ubicati nel Comune di Brescia in zona Via Corsica/Quartiere Don Bosco, per il tessuto residenziale, semi-centrale e aventi caratteristiche tipologiche simili a quelle del bene immobile staggito. In base alle conoscenze acquisite dallo scrivente perito, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame e del loro stato di manutenzione complessivamente discreto all'interno di un condominio dalle caratteristiche di fascia medio-bassa, il sottoscritto **quantifica**:

- **come valore unitario di stima per la destinazione residenziale relativa al subalterno 5 – appartamento con accessori il valore di €/mq 1.100,00 (millecento/00);**

***Nel suddetto valore unitario di stima sono già ricomprese le incidenze relative alle parti comuni del bene immobile oggetto di procedura esecutiva.***

***Al fine poi di procedere alla quantificazione di un valore unitario di stima anche per gli accessori aventi destinazione non residenziale (ovvero balcone e cantina), lo scrivente utilizza opportuni rapporti mercantili/coefficienti di ragguaglio da applicare alle varie superfici in relazione alla loro destinazione d'uso al fine di ottenere un congruo valore di stima anche per le succitate pertinenze facenti parte del lotto oggetto di valutazione.***

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Ing. Paolo Filippini**

Via Pasubio n°7 – 25128 Brescia  
Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044  
E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)



## STIMA LOTTO UNICO

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguglio / Rapporto mercantile	Superficie raggugliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Appartamento (sub 5)	Primo	95,00	100%	95,00	1.100,00	104.500,00
Balcone (sub 5)	Primo	8,00	25%	2,00	1.100,00	2.200,00
Cantina (sub 5)	Interrato	8,00	50%	4,00	1.100,00	4.400,00
<b>TOTALE immobili oggetto di stima</b>						<b>111.100,00</b>

**Valore dei beni immobili in libero mercato  
(non considerando i gravami) per il diritto di piena proprietà  
€ 111.100,00  
(euro centoundicimilacento/00)**

Considerando infine i differenziali maturati nell'orizzonte temporale dalla data di valutazione alla data di disponibilità dell'immobile, le caratteristiche di una vendita all'asta rispetto ad una vendita in libero mercato, in questo caso:

- Svalutazione del prezzo di mercato - 5% = - € 5.550,00
- Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti nell'usato - 5% = - € 5.550,00

Totale costo svalutazioni - € 11.100,00

otteniamo il:

**Valore del bene in condizioni di vendita forzata (valore a basa d'asta)  
€ 100.000,00  
(euro centomila/00)  
oltre accessori di legge**

**Ing. Paolo Filippini**

Via Pasubio n°7 - 25128 Brescia  
Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044  
E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)



**DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO ANNUALE DEI BENI IMMOBILI STAGGITI**

Assunto come valore di stima immobiliare per la quantificazione del canone di locazione l'importo (in libero mercato) di € 111.100,00, tenendo conto che un valore equo e prudentiale per il canone di affitto annuale per un compendio immobiliare analogo a quello oggetto di esecuzione immobiliare è pari al 4% del suo valore, lo scrivente attribuisce come valore locativo annuale circa gli immobili staggiti l'importo di € 4.440,00 (quattromilaquattrocentoquaranta/00) oltre spese condominiali e accessori di legge. L'importo del contratto di locazione in essere circa l'immobile staggito è pertanto congruo.

Brescia, lì 20/03/2022

Letto, confermato e sottoscritto.

IL TECNICO ESPERTO

**1 – Fasi, accertamenti e date delle indagini LOTTO UNICO**

28/10/2021 Prelievo estratto mappa catastale, visura catastale e planimetria catastale  
05/11/2021 Sopralluogo agli immobili con proprietà, utilizzatore e delegato del custode giudiziario  
09/11/2021 Ritiro atto di provenienza  
06/11/2020 Accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia  
19/03/2022 Prelievo visura camerale storica società proprietaria del bene immobile

**2 - Allegati – LOTTO UNICO**

- 1) Atto di provenienza
- 2) Visura camerale storica società proprietaria del bene immobile pignorato
- 3) Visura catastale immobile
- 4) Estratto mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Rilievo fotografico
- 7) Verbale sopralluogo Custode Giudiziario
- 8) Contratto di locazione
- 9) Provvedimenti edilizi reperiti

**Ing. Paolo Filippini**

Via Pasubio n°7 – 25128 Brescia  
Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044  
E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)  
Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)

