

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n.44/2023**

Giudice delegato:

**DOTT. MELANI ANDREA GIOVANNI**

## Anagrafica

Creditore precedente:

THERMA SRL  
Milano via Fara n. 39, Cap. 20100  
P.IVA 06985740965

Con la richiesta di intervento di:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Avvocato precedente:

Avv. Francesco Mariani  
Via Giuseppe Mussi n. 24  
Milano, Cap. 20154  
Tel 02.23166505  
PEC: francesco.mariani73@milano.pecavvocati.it

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato

Arch. Dott. Lorenzo D'Adda  
Via Studio in via G. Carducci n.111, 25014 Castenedolo (BS)  
CF DDDLNZ78B28B157M  
Tel. 0302075263  
Cell. 3405638097  
Mail architettodadda@yahoo.it  
Pec lorenzo.dadda@archiworldpec.it  
Iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia  
nr. 2514



## Date

Nomina dell'esperto.....04/05/2023  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento.....16/05/2023  
Data della consegna del rapporto di valutazione.....09/10/2023

## Identificazione del lotto

### LOTTO NR. 1

#### Descrizione sintetica.

Appartamento plurilocale al piano primo con terrazza (lastrico solare), in contesto condominiale, di pertinenza n. 2 garage al piano interrato.

#### Ubicazione

Montichiari (Bs) via Papa Paolo VI. 54.

#### Identificativi catastali

Catasto fabbricati del Comune di Montichiari (Bs):

- Dati identificativi: Comune di MONTICHIARI (F471) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 6. Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di MONTICHIARI (F471) (BS) Foglio 58 Particella 434 Classamento: Rendita: Euro 621,04 Categoria A/2a), Classe 6, Consistenza 6,5 vani. Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 6 Indirizzo: VIA TRE INNOCENTI Piano 1 Dati di superficie: Totale: 123 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte b): 118 m<sup>2</sup>
- Dati identificativi: Comune di MONTICHIARI (F471) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 8. Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di MONTICHIARI (F471) (BS) Foglio 58 Particella 434 Classamento: Categoria F/5a), Consistenza 114 m<sup>2</sup>. Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 8 Indirizzo: VIA TRE INNOCENTI Piano 1
- Dati identificativi: Comune di MONTICHIARI (F471) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 19. Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di MONTICHIARI (F471) (BS) Foglio 58. Particella 434 Classamento: Rendita: Euro 63,21 Categoria C/6a), Classe 6, Consistenza 24 m<sup>2</sup> .Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 19 Indirizzo: VIA TRE INNOCENTI Piano S1 Dati di superficie: Totale: 24 m<sup>2</sup>

- Dati identificativi: Comune di MONTICHIARI (F471) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 432 Subalterno 17. Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di MONTICHIARI (F471) (BS) Foglio 58 Particella 432 Classamento: Rendita: Euro 71,12 Categoria C/6a), Classe 6, Consistenza 27 m<sup>2</sup>.Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 432 Subalterno 17 Indirizzo: VIA TRE INNOCENTI Piano S1 Dati di superficie: Totale: 27 m<sup>2</sup>

\* Si precisa che negli atti catastali sia indicata la precedente via Tre Innocenti oggi via Papa Paolo VI.

Dalla lettura dell'Atto Notarile di compravendita (rep. 30893 del 21.11.2016 in Brescia) i beni risultano di proprietà e del diritto di abitazione come segue:

#### Diritti di proprietà e abitazione

- *Appartamento: Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 6*

Intestati catastali:

1. [REDACTED] **Diritto di: Proprietà per 1/1.**
2. [REDACTED] **Diritto di: Abitazione per 1/1.**

- *Lastrico solare: Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 8*

Intestati catastali:

1. [REDACTED] **Diritto di: Proprietà per 1/1.**

- *Garage: Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 19*

Intestati catastali

1. [REDACTED] **Diritto di: Proprietà per 1/1.**
2. [REDACTED] **Diritto di: Abitazione per 1/1.**

- *Garage: Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 432 Subalterno 17*

[REDACTED] **Diritto di: Proprietà per 1/1.**

Valore degli immobili pignorati (escluso il diritto di abitazione dell'appartamento map. 434 sub 6 e garage map. 434 sub 19 non oggetto di pignoramento):

**Più probabile valore in libero mercato**      **€ 179.790,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni  
di vendita forzata (valore base d'asta)**      **€ 170.000,00**

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Appartamento adatto per prima casa, interessante anche come investimento immobiliare per affitto.

**Audit documentale e Due Diligence**

- |                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |

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

- |  |  |                             |
|--|--|-----------------------------|
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No |

---

## Indice

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI .....	6
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	7
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE .....	10
4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	18
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	18
4.2 Rispondenza catastale .....	27
Catasto dei Fabbricati del Comune di Montichiari (Bs):.....	27
4.3 Verifica della titolarità .....	31
5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	32
6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....	32
7. ANALISI ESTIMATIVA .....	33
La stima del diritto di abitazione si effettua con i criteri del diritto di usufrutto: .....	39
La stima del diritto di abitazione si effettua con i criteri del diritto di usufrutto: .....	40
8.RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	42
9.DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....	43
10.ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE .....	44



## 1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Nomina dell'esperto.....	04/05/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento.....	16/05/2023
Indagini catastali.....	06/06/2023
Primo tentativo di accesso.....	09/06/2023
Richiesta di accesso agli atti U.T.C. di Montichiari.....	12/06/2022
Accesso agli Atti presso U.T.C. di Montichiari.....	06/07/2023
Inizio operazioni peritali in loco .....	17/07/2023
Proseguo operazioni peritali in loco .....	04/08/2023
Secondo accesso agli Atti presso U.T.C. di Montichiari.....	09/08/2023
Indagini Ipocatastali.....	05/10/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione.....	09/10/2023



## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

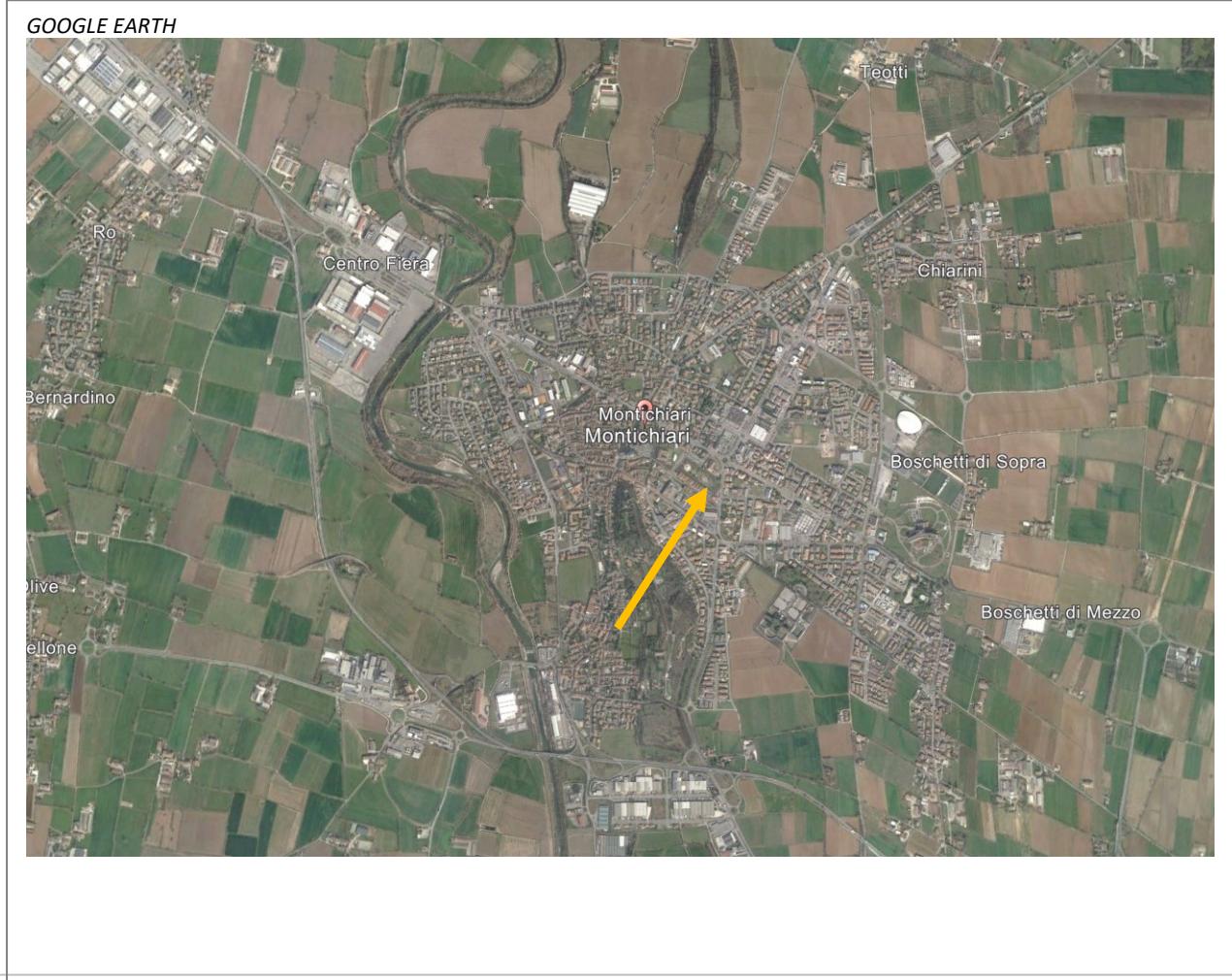
#### Localizzazione

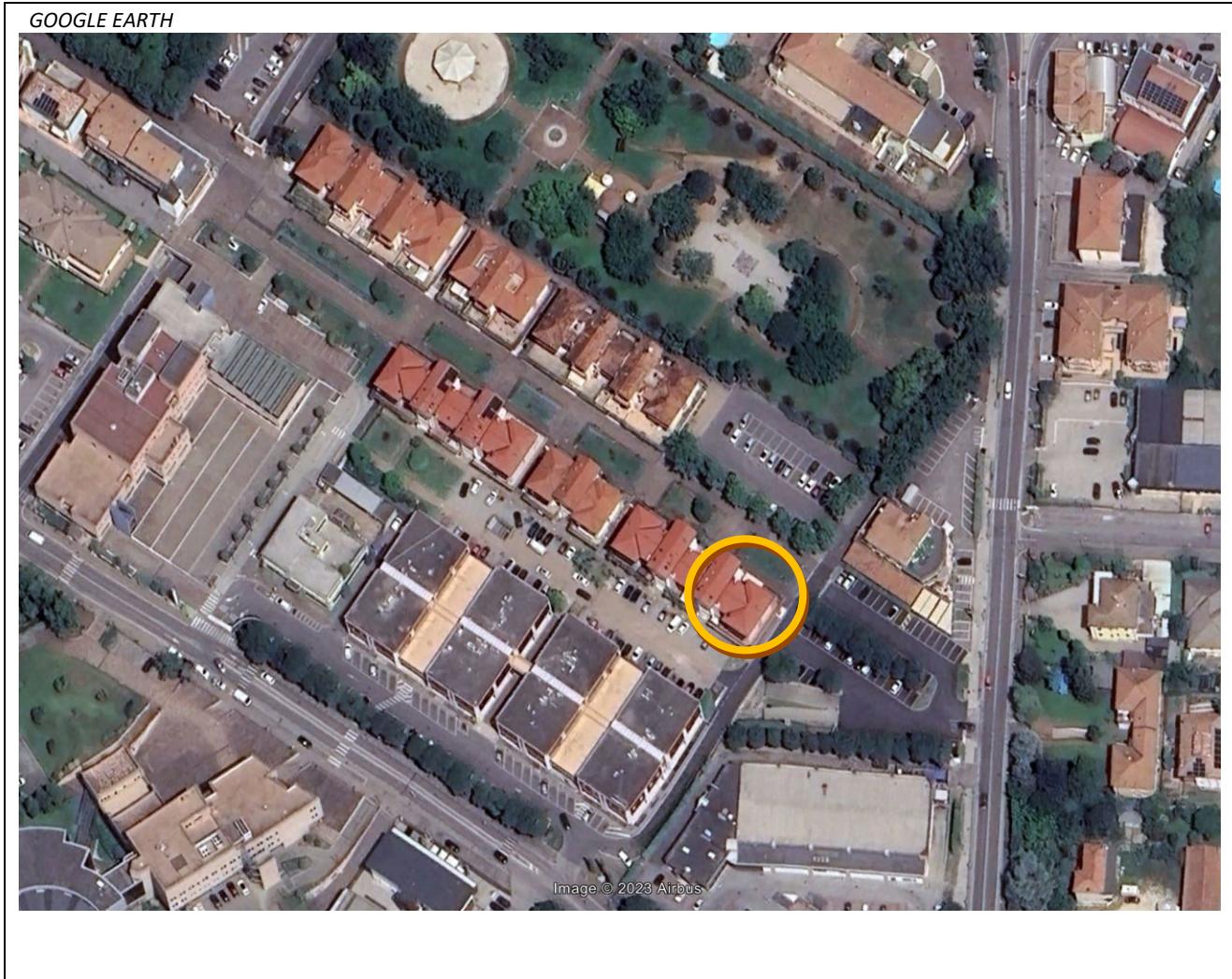
- Provincia BRESCIA
- Comune MONTICHIARI (BS)
- Via Papa Paolo VI n. 54

#### Zona

L'appartamento oggetto del pignoramento si colloca a Montichiari in zona sud/est rispetto il centro storico comunale, è limitrofo al Municipio, nelle vicinanze vi sono immobili a carattere commerciale con supermercati e servizi alla persona, a nord è collocato il parco comunale della "city".

#### Mappe geografiche macro/microscopica





**Destinazione urbanistica dell'immobile**

Appartamento residenziale appartenente alla ZONA B3 – Semintensiva di Prima Espansione Infrastrutturata.

**Caratteristiche generali dell'immobile**

L'appartamento è al Piano primo di un complesso condominiale, vi si accede tramite l'ingresso comune di via Papa Paolo VI n 54. Il condominio è dotato di un ascensore di esclusiva proprietà privata di un appartamento al piano secondo, non può essere utilizzato dalla altre unità abitative compresa quella oggetto di stima. Salite le scale del vano scale al piano primo ha luogo l'ingresso all'immobile pignorato che si compone di: atrio di ingresso, bagno/lavanderia, soggiorno/cucina, atrio di disbrigo, n° 3 camere da letto, servizio igienico zona notte. Di pertinenza è il lastrico solare esterno all'abitazione. Nell'interrato hanno

---

luogo due garage. Sull'appartamento al map. 434 sub 6 e garage map. 434 sub 19 grava un diritto di abitazione in favore di un terzo soggetto.

**Consistenza**

I beni nel loro complesso sviluppano circa mq 165,90 di superficie commerciale di vendita.

**Caratteri domanda e offerta**

Possibili acquirenti: privato o società.

Lato venditore: esecuzione immobiliare

Possibili motivi di acquisto: investimento, prima casa.

**Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica.

**Fase del mercato immobiliare**

A seguito della grave crisi finanziaria che ha colpito nell'ultimo decennio il settore immobiliare, si è in una fase di stabilità con segnali di recupero.



### 3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### DATI IMMOBILIARI

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

#### ESTERNI, PARTI COMUNI

Sono parti comuni al plesso condominiale (mappali 434 e 432) i vani scale (ad esclusione dell'ascensore del condominio del mappale 434 che è di uso privato), i percorsi, i porticati, lo scivolo e il corsello di accesso agli interrati, le facciate e le coperture condominali, il tutto come meglio individuato dalla certificazione notarile a cura del Dott. Andrea Barucco che per stralcio riporta:

##### Parti comuni

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dei fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, in base ai titoli di provenienza nonché in base ai documenti catastali, con particolare riferimento ai beni comuni non censibili identificati al **foglio 58 sezione NCT** come segue:

- **mappale 434 subalterno 23**, Via Tre Innocenti, piano T (cortile e portico) comune ai subalterni da 1 a 7, da 10 a 13, da 16 a 17;
- **mappale 434 subalterno 24**, Via Tre Innocenti, piano T (scala e locale contatori) comune ai subalterni 1, 2, 3, 6, 7, 10 e 11;
- **mappale 434 subalterno 26**, Via Tre Innocenti, piano T (tunnel) comune ai subalterni da 1 a 7, dal 10 al 13 e dal 16 al 22;
- **mappale 432 subalterno 28**, Via Papa Paolo VI, piano S1 (tunnel) comune ai subalterni 2, 3, 17, 34 e 35.

#### APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Dal vano scale comune, varcato l'ingresso dell'appartamento al piano primo si giunge direttamente ad un atrio, da qui si accede nell'immediato ad un locale bagno utilizzato anche come lavanderia, si prosegue in nel soggiorno/cucina di ampie dimensioni con affaccio diretto sul lastrico solare esterno. Dal soggiorno si passa ad un disbrigo il quale da accesso ad un servizio igienico e tre camere da letto.

L'abitazione gode di un' area a lastrico solare esterna che perimetrà l'appartamento in lato nord, est ed ovest, tale pertinenza è denunciata come lastrico solare sia nelle planimetrie catastali che in quelle edilizie, tale area viene utilizzata a terrazza sebbene tale uso precluderebbe in materia edilizia ad un'autorizzazione non rilevata all'accesso agli atti amministrativi. Esiste una sostanziale differenza tra i termini lastrico solare e terrazza, poiché afferenti ad opere edilizie ben distinte ed aventi un diverso impatto urbanistico sul territorio, il primo indica una copertura, il secondo un uso diretto a godimento dell'unità abitativa.

Esaminando sia le planimetrie catastali che gli atti edilizi si evince che solo una piccola area a balcone dovesse essere usata a godimento diretto dell'unità abitativa.

L'appartamento è riscaldato da un impianto a radiatori con nuova caldaia autonoma, i serramenti sono del tipo in legno con vetrocamera, le finiture interne sono d'epoca di costruzione del fabbricato anni '90 . Durante i sopralluoghi condotti il Ctū ha rilevato che nel condominio è in corso una manutenzione straordinaria Superbonus 110%, è già stato realizzato un cappotto termico esterno sulle facciate condominiali (già smontati i ponteggi esterni) e nel breve dovrebbero essere installati anche nuovi serramenti, gli antoni esterni sono stati rimossi in previsione di quelli nuovi. Si invitano i futuri interessati all'acquisto dell'immobile di contattare l'Amministrazione Condominiale prima dell'offerta di vendita per essere rassicurati sul buon esito della fine dei lavori della CILAS Superbonus non potendo il Ctū verificare l'opera finale e l'installazione dei nuovi serramenti ed oscuranti.

Si ricorda che l'ascensore del condominio al mappale 434 non è di uso condominiale ma di un privato.

## **GARAGE**

Di pertinenza all'appartamento vi sono due garage al piano interrato, sono raggiungibili sia tramite il vano scala condominiale sia percorrendo il corsello e rampa condominiali. Un garage è posto sotto la palazzina di cui il mappale 434 mentre il secondo è posto sotto la palazzina al mappale 432 .

## **CONFINI CATASTALI**

L'appartamento al piano terra con il lastrico solare ed un garage insistono sul mappale 434 del foglio 58, l'altro garage insiste sul mappale 432 del medesimo foglio di mappa.

### Stralcio estratto mappa



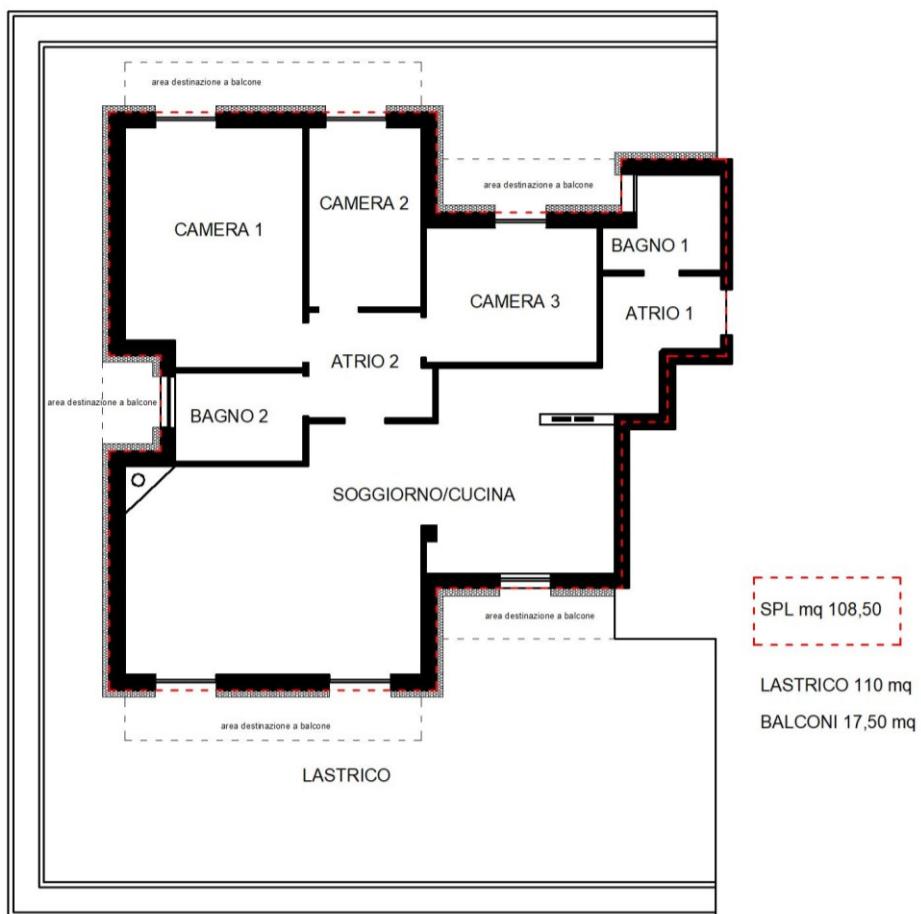
### CONSISTENZA

Sulla base di quanto potuto verificare in loco e con le difficoltà dovute alla presenza del mobile, con l'ausilio delle planimetrie edilizie ed un rilievo metrico di massima effettuato in loco, con l'onere al futuro acquirente di incaricare un Tecnico per determinare un rilievo metrico dettagliato, il Ctu determina all'incirca la seguente consistenza dei beni in oggetto:

## PIANO PRIMO

SOGGIORNO/CUCINA.....	41,90 MQ
ATRIO DI INGRESSO 1.....	3,85 MQ
BAGNO IGienICO 1.....	3,75MQ
BAGNO IGienICO 2.....	4.40 MQ
CAMERA 1.....	16,25 MQ
CAMERA 2.....	7,90 MQ
CAMERA 3.....	9,05MQ
LASTRICO.....	110,00 MQ
AREA DESTINATA A BALCONI.....	17,50 MQ

### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO



Si considera ai fini della stima che la superficie del lastriko conteggiata è quella calpestabile comprese le fioriere. Catastralmente per il lastriko invece viene rilevata la superficie di mq 114,00, da tale superficie

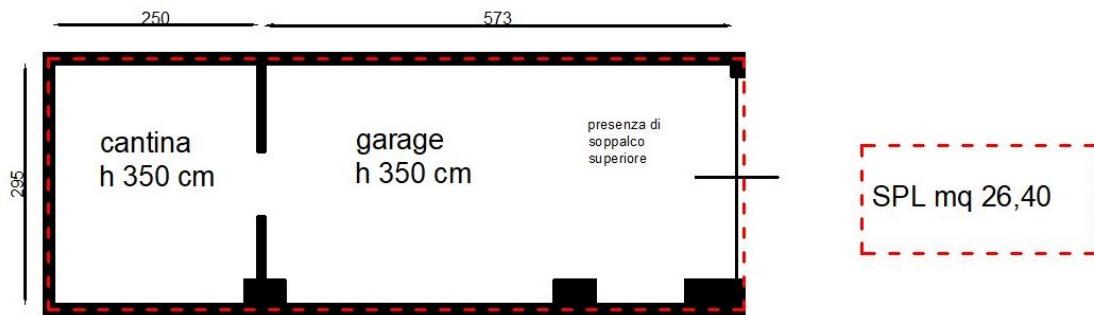
vengono escluse le aree assegnate ai balconi (che nello stato di fatto non esistono), tale calcolo non contempla la presenza del cappotto che sottrae al lastriko superficie di pavimento.

In merito alle aree destinate ai balconi: in loco tale aree non sono delimitate da nessun elemento fisico e il lastriko (copertura) è utilizzato a terrazza unitamente alle aree destinate ai balconi. Sia le planimetrie catastali che edilizie rappresentano congiuntamente tali differenze di superficie, tuttavia nei luoghi il lastriko e i balconi sono un'unica terrazza (si rimandano le conclusioni ai paragrafi 4.1 e 4.2 della verifica edilizia e catastale).

La consistenza catastale dell'appartamento è di mq 118,00, in verità da una verifica in loco e dai disegni della concessione edilizia la superficie linda di pavimento (filo esterno ai muri sulla facciata prospiciente il lastriko escluso il cappotto, in mezzeria sui confini con le altre unità immobiliari) è di mq 108,50, si ritiene corretto utilizzare tale dato ai fini della rilevazione della consistenza con l'onere al futuro acquirente di incaricare un Tecnico per determinare un rilievo metrico dettagliato.

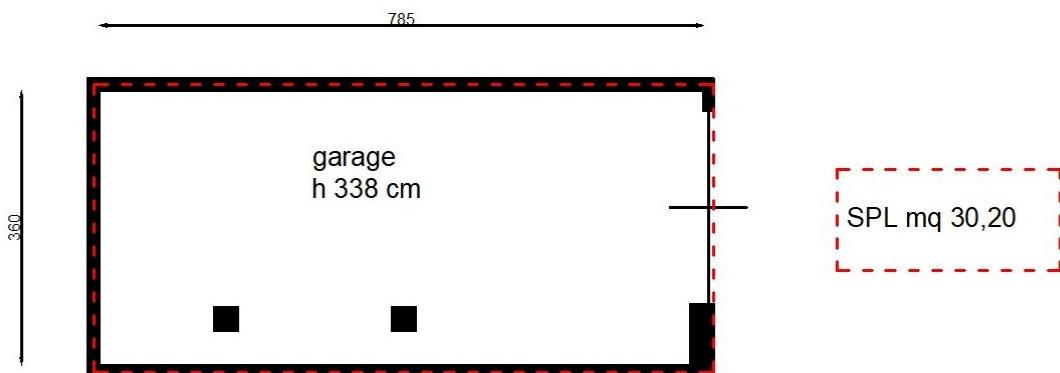
### PIANO INTERRATO GARAGE N.1 AL MAPPALE 434

GARAGE slp..... 26,40 MQ



### PIANO INTERRATO GARAGE N.2 AL MAPPALE 432

GARAGE slp..... 30,20 MQ



### Criteri per il calcolo della superficie commerciale vendibile (scv)

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. A seguito la valutazioni delle superfici di vendita dedotte dal rilievo operato in loco.

#### COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Precisazioni Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Balconi e Lastrici solari</b>	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Terrazzi e Logge</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Terrazzi di attici (a tasca)</b>	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Portici e Patii</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Corti e Cortili</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<b>Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"</b>	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
<b>Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)</b>	20%	altezza minima di mt 1,50
<b>Locali accessori (collegati ai dei vani principali)</b>	35%	altezza minima 2,40
<b>Locali tecnici</b>	15%	altezza minima di mt 1,50
<b>Box (in autorimessa collettiva)</b>	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
<b>Box (non collegato ai vani principali)</b>	50%	
<b>Box (collegato ai vani principali)</b>	60%	
<b>Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)</b>	35%	
<b>Posti auto scoperti</b>	20%	



## Calcolo delle superfici di proprietà

### Sintesi delle superfici commerciali vendibili (SCV)

Per quanto descritto, al fine della determinazione della consistenza delle superfici lorde del bene, l'immobile insistente il Catasto dei Fabbricati del Comune di Montichiari (Bs) NCT:

- Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 6 (appartamento con altrui diritto di abitazione).
- Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 8 (lastrico).
- Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 19 (garage n. 1 con altrui diritto di abitazione).
- Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 432 Subalterno 17 (garage n. 2).

Sviluppa le seguenti superfici commerciali:

PIANO PRIMO

destinazione	Coeff.	Sup. linda mq	Sup. Commerciale mq
APPARTAMENTO P.1.	1,00	108,50	108,50
BALCONI	0,25	17,50	4,40
LASTRICO	0,25*	110,00	27,50
Totale superficie piano primo		236,00	140,40

\*25% per i primi 25 mq, 10% i successivi.

PIANO INTERRATO

destinazione	Coeff.	Sup. linda mq	Sup. Commerciale mq
GARAGE N.1	0,45	26,40	11,90
GARAGE N. 2	0,45	30,20	13,60
Totale interrati		56,60	25,50

**Totale superficie commerciale di vendita (scv) mq 165,90 suddivisa in:**

appartamento con zona balconi: scv 112,90 mq

lastrico : scv 27,50 mq

garage n. 1: scv 11,90 mq

garage n. 2: scv 13,60 mq

## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Il giorno 12/06/2023 Il CTU ha richiesto un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montichiari per visionare e prendere copia dei documenti autorizzati delle pratiche edilizie inerenti il bene in oggetto. Il giorno 06/07/2023 Il Ctu si è recato presso l'U.T.C. per esaminare e fotografare i documenti edili relativi a:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 91/1988
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 103/1988
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA del 07/09/1990 alle concessioni Edilizie n. 91 e 103 del 1988.
- COLLAUDO STATICO del 15/11/1989
- FINE DEI LAVORI del 08/11/1990
- RICHIESTA ALL'AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA' N. 19962 del 08/11/1990
- AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA' del 03/12/1990
- CERTIFICATO AGIBILITA' N. 19963 del 03/12/1990
- COMUNICAZIONE EDILIZIA LIBERA N. 95 del 2015 Rifacimento pavimentazione lastrico.

Il giorno 17/07/2023 il Ctu richiedeva un ulteriore accesso atti per visionare i documenti inerenti i lavori di efficientamento energetico superbonus 110% in corso presso il condominio, il 04/08/2023 il Ctu si recava presso l'UTC di Montichiari e visionava:

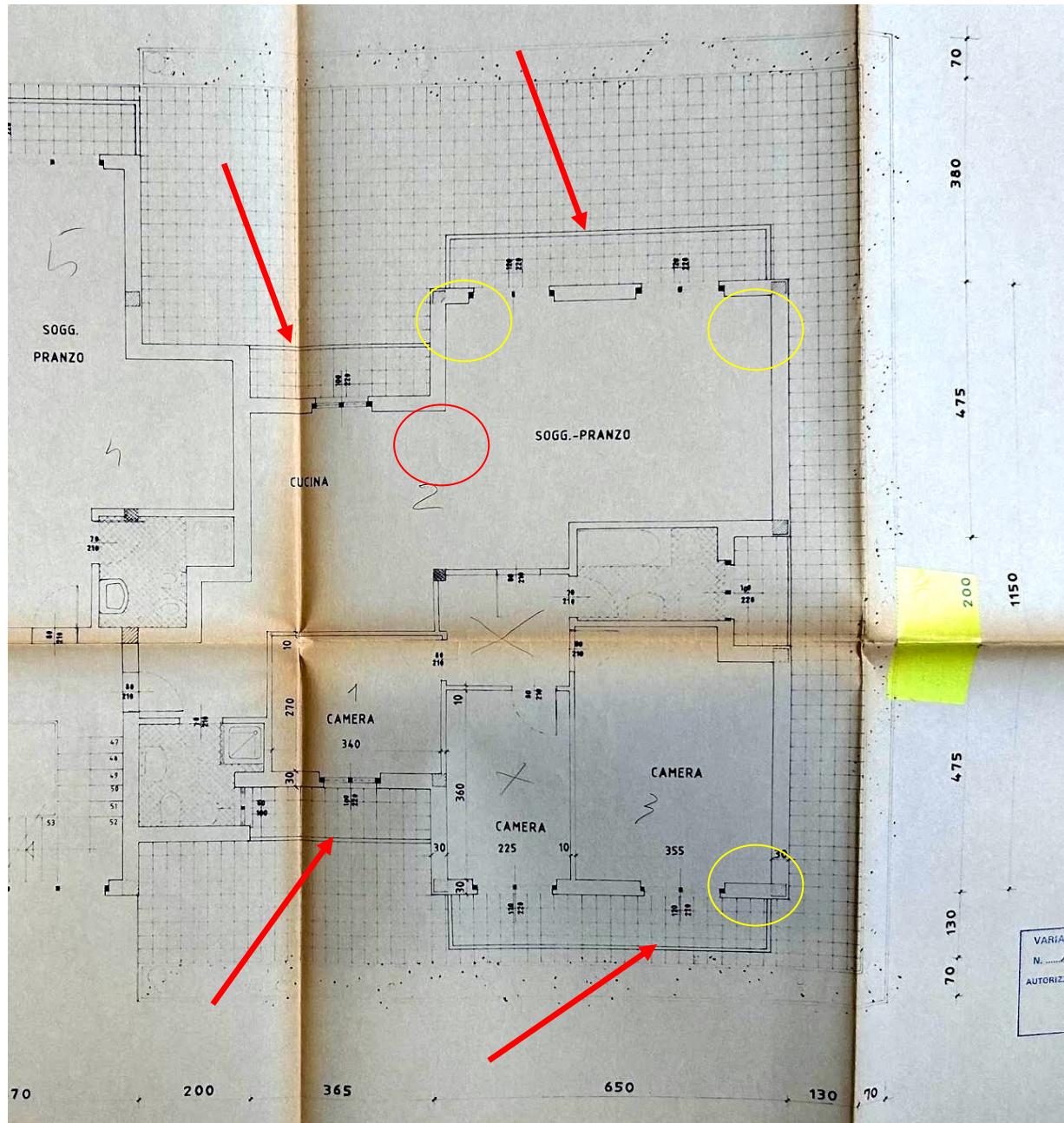
- CILAS SUPERBONUS PROT. 7578/2022 del 22 febbraio 2022 e documenti correlati, I documenti venivano poi inviati al Ctu a mezzo email.

Riferimento per la valutazione della regolarità edilizia dei beni oggetto di stima è l'ultima variante in corso d'opera del 07/09/1990, dagli stralci delle tavole grafiche si evincono le irregolarità dello stato dei luoghi:

#### PIANO TERRA APPARTAMENTO E LASTRICO (FOGLIO 58 MAPP 434 SUB. 6-8)

- Nella zona della cucina è presente un pilastro a confine con il soggiorno non rappresentata nella planimetria (cerchio in rosso).
- Vi sono irregolarità nelle centrature delle finestre perimetrali.
- Vengono rappresentati i balconi con parapetto, in verità le aree di pertinenza dei balconi sono contigue al lastrico solare e utilizzate come unica terrazza.
- Nel soggiorno cucina è in realtà presente un camino non denunciato nelle planimetrie.

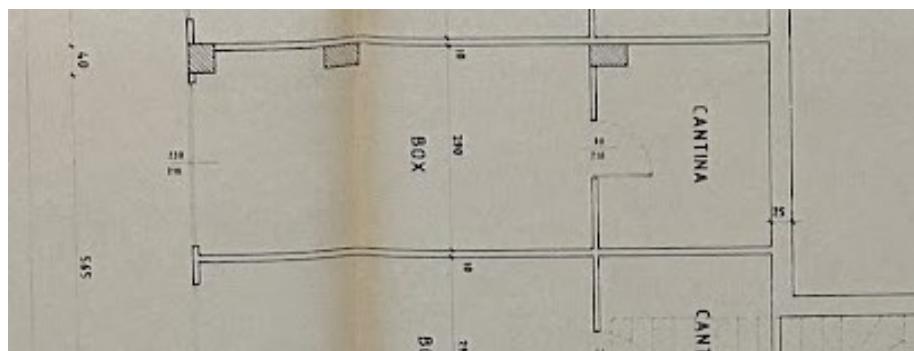
**STRALCIO TAV. 4 – piano primo, variante in corso d'opera 1990.**



#### PIANO INTERRATO GARAGE N. 1 (FOGLIO 58 MAPP 434 SUB 19)

- E' presente un soppalco con struttura in ferro non denunciato, la tramezza di separazione tra il box e la cantina forma uno scacco con il pilastro esistente mentre nella rappresentazione è complanare verso il box. Le differenze delle misure interne di pianta sono all'interno della tolleranza costruttiva del 2%.
- E' stata rilevata un'altezza interna di circa m 3,50, in verità dalle sezioni di progetto di variante non è presente la quota dell'altezza, il progetto originario prevedeva un'altezza di cm 300 per gli interrati e una quota di cm 330 per il corsello. Nella sezione di variante si capisce che tale quota è aumentata per ribasso della quota del terreno ma non si riscontra di quanto.

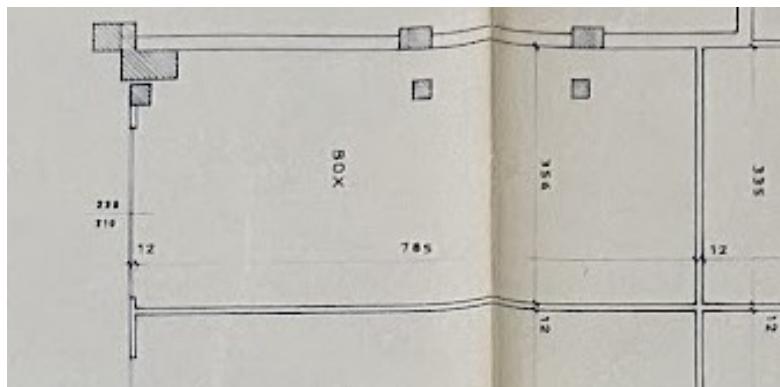
*STRALCIO TAV. 2 edificio a destra – piano interrato, variante in corso d'opera 1990.*



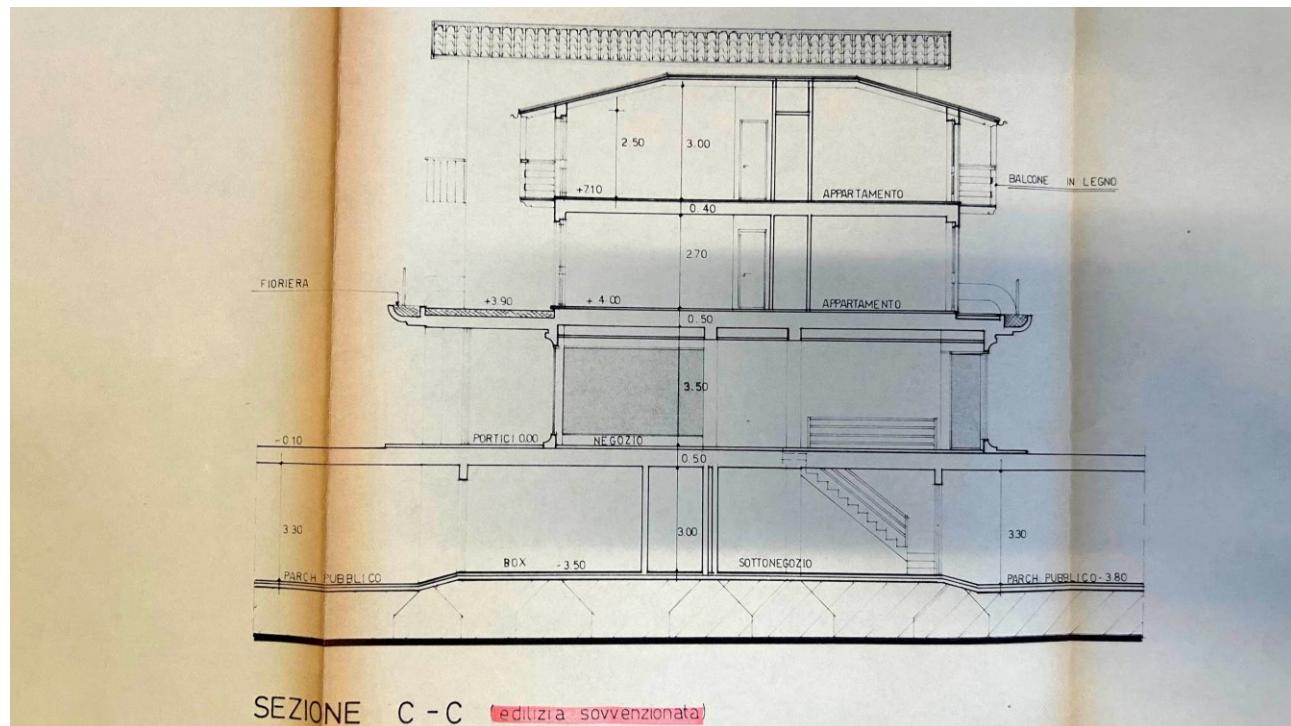
#### PIANO INTERRATO GARAGE N. 2 (FOGLIO 58 MAPP 432 SUB 17)

- Vi è una difformità nella rappresentazione dei pilastri di struttura sul lato sinistro interno in prossimità della basculante. Le differenze delle misure interne di pianta sono all'interno della tolleranza costruttiva del 2%.
- E' stata rilevata un'altezza interna di circa m 3,38, in verità dalle sezioni di progetto di variante non è presente la quota dell'altezza, il progetto originario prevedeva un'altezza di cm 300 per gli interrati e una quota di cm 330 per il corsello. Nella sezione di variante si capisce che tale quota è aumentata per ribasso della quota del terreno ma non si riscontra di quanto.

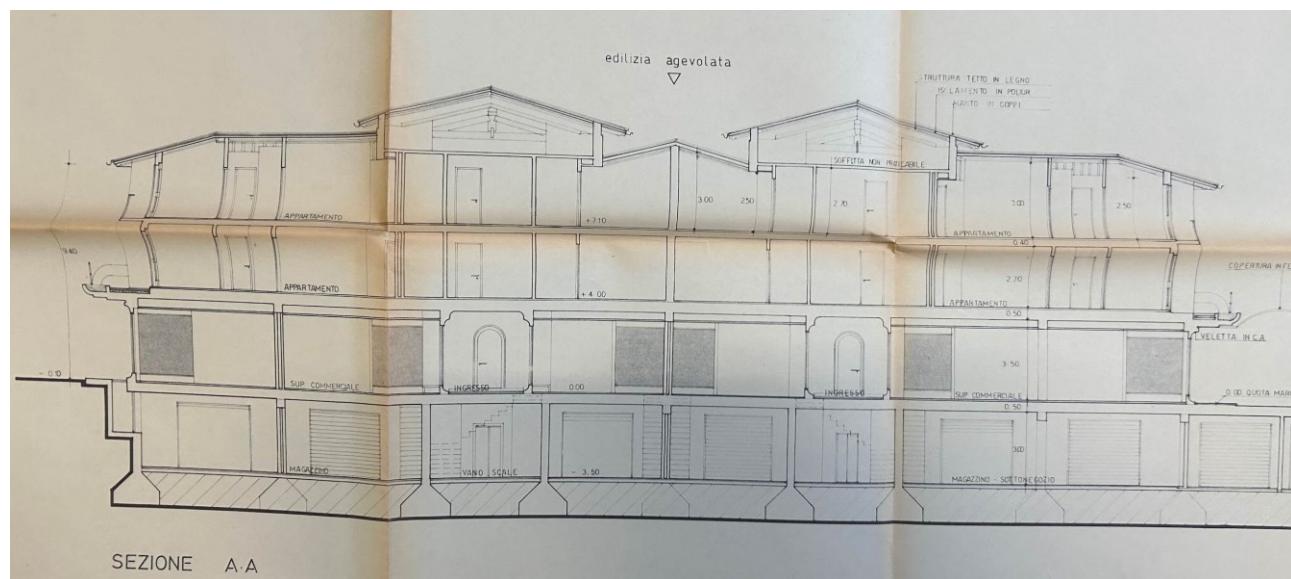
*STRALCIO TAV. 2 edificio centrale – piano interrato, variante in corso d'opera 1990.*



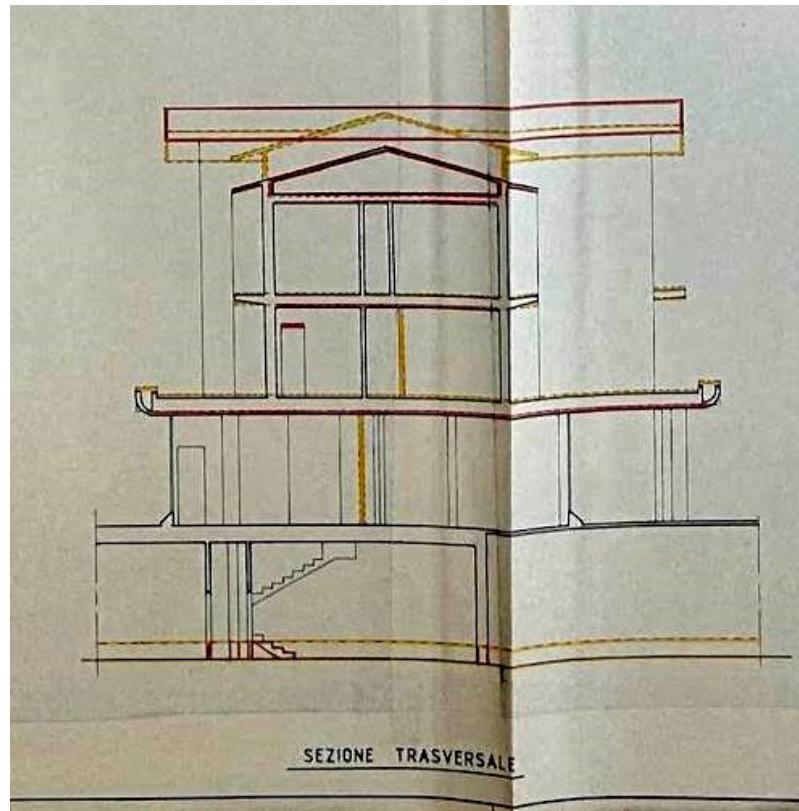
**STRALCIO TAV. 4 edificio a destra – piano interrato, concessione 91/1988.**



**STRALCIO TAV. 5 edificio a destra – piano interrato, concessione 91/1988.**



*STRALCIO TAV. 10 edificio centrale – piano interrato, variante in corso d'opera 1990.*



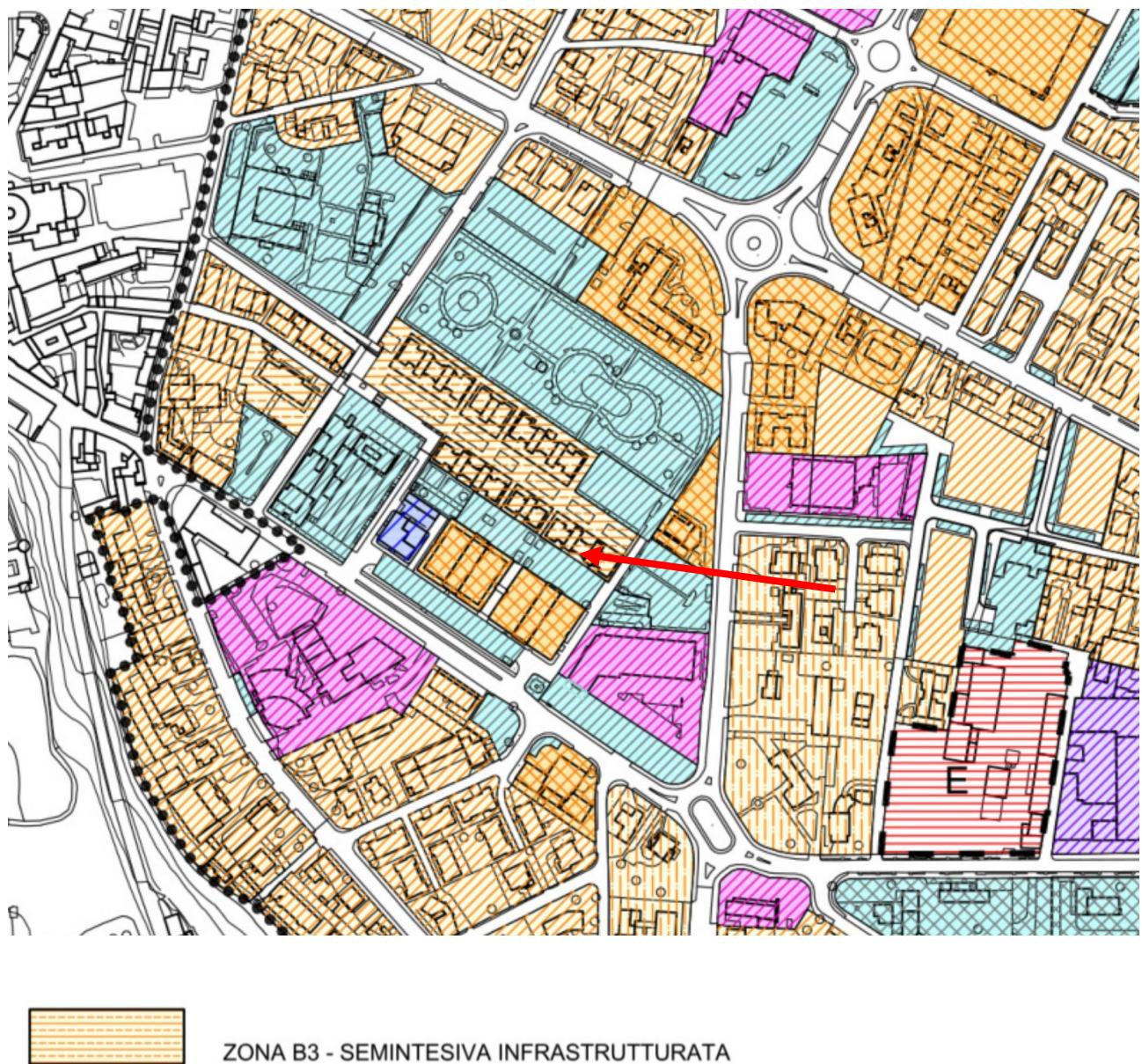
Si evince che la quota dell'altezza degli interrati di progetto di cm 300 è aumentata sensibilmente per ribasso del terreno, tale aumento di quota sembrerebbe pari all'altezza del solaio che è di cm 50 come da stralci delle tavole 4 e 5 della CE 91/1988 precedenti (pag. 21).

### Situazione urbanistica e limitazioni

Strumento urbanistico Piano del Governo del Territorio del Comune di Montichiari(BS).

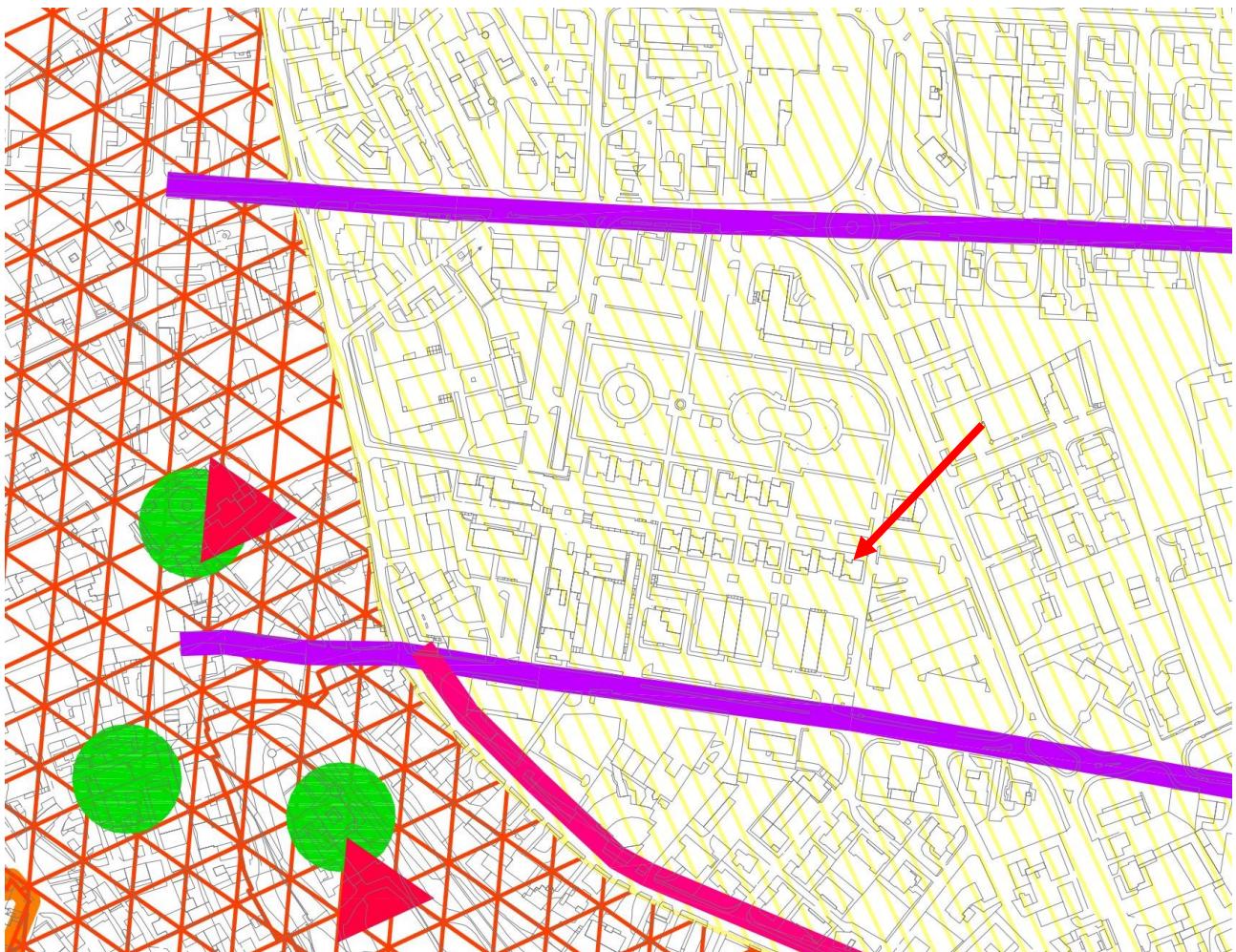
Il bene oggetto di stima sito in via Papa Paolo VI n. 54 in Montichiari (BS) appartiene agli ambiti residenziali della zona B3 regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 70.1 e rappresentati nella Tavola del Piano delle Regole P.R.2.3.

### STRALCIO TAVOLA P.R.2.3 AMBITI E ZONE



Dalla visione della TAV. 3.P.1 Classi di sensibilità paesistica, il bene ha una classe di sensibilità paesistica bassa.

**STRALCIO TAVOLA P.R.04**



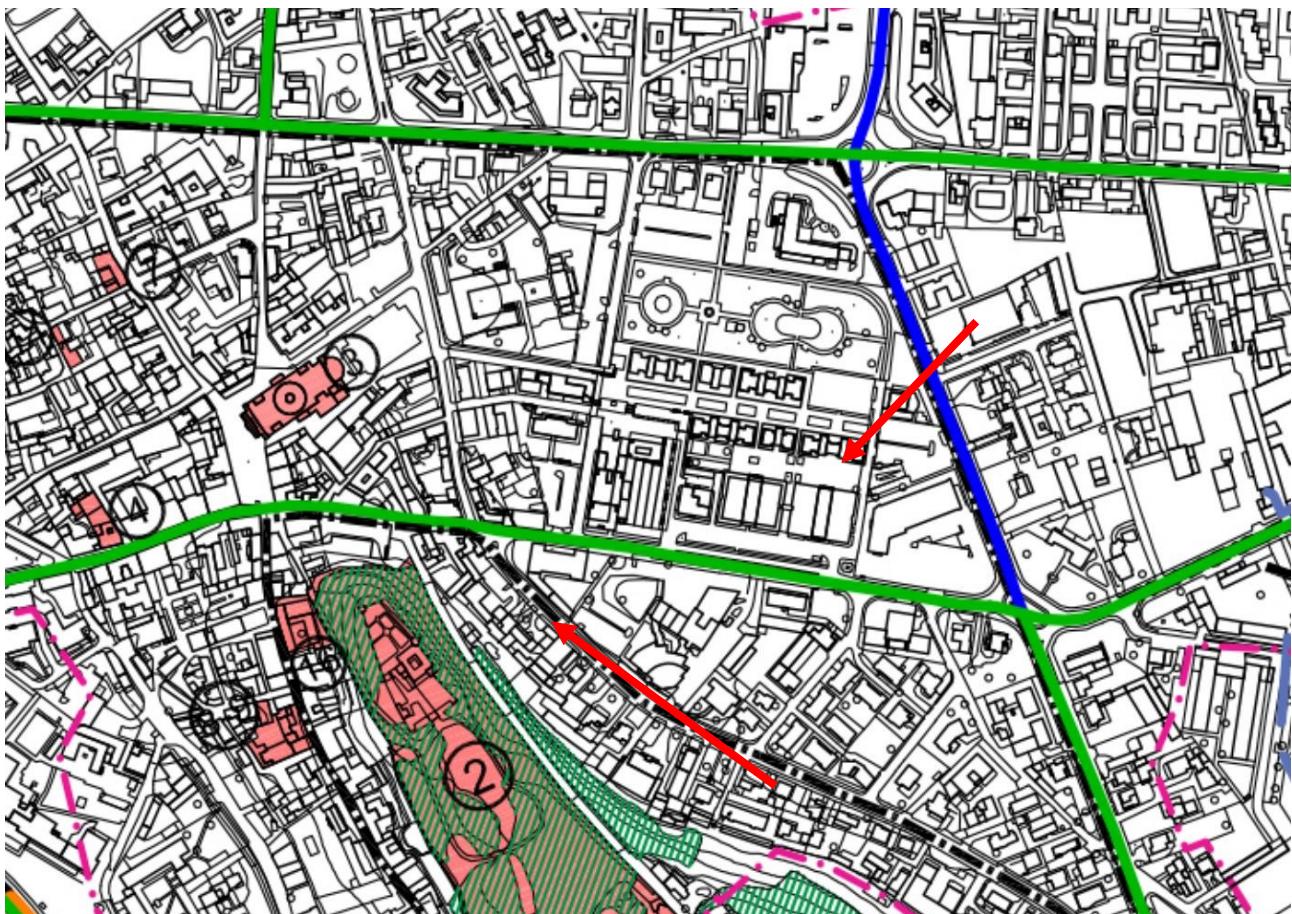
**CLASSI DI SENSIBILITÀ'**



SENSIBILITÀ BASSA - Valore 2

Dalla visione della TAV. a4 dei Vincoli del Documento di Piano, il bene risulta essere sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale.

**STRALCIO TAVOLA a4**



**VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE art.136**  
(D.M. 226 del 25/08/1965 - D.M. 13 del 07/05/1952)

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Lorenzo D'Adda, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 2514 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia al nr. 696, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione di quanto accertato, con la presente

DICHIARA

LA NON REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA



## 4.2 RISPONDENZA CATASTALE

### CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTICHIARI (BS):

- Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 6 (appartamento con diritto di abitazione di terzi).
- Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 8 (lastrico).
- Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 19 (garage con diritto di abitazione di terzi).
- Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 432 Subalterno 17 (garage).

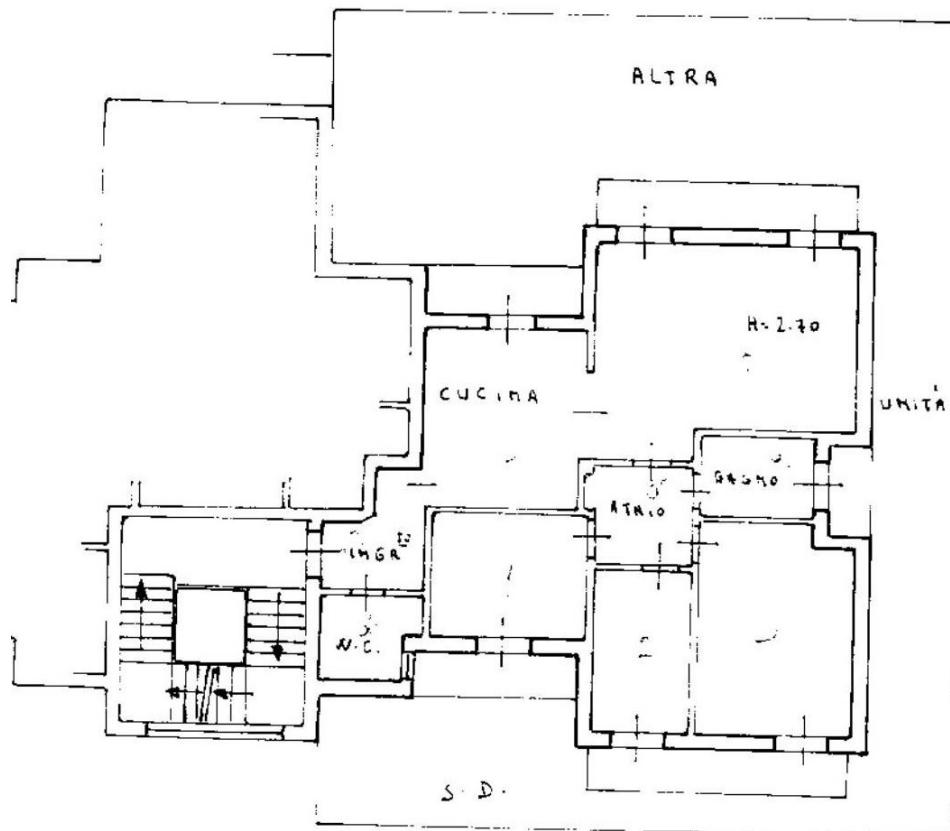
Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali.
- Estratto mappa.
- Planimetria catastale

Data verifica catastale: BS 06/06/2023

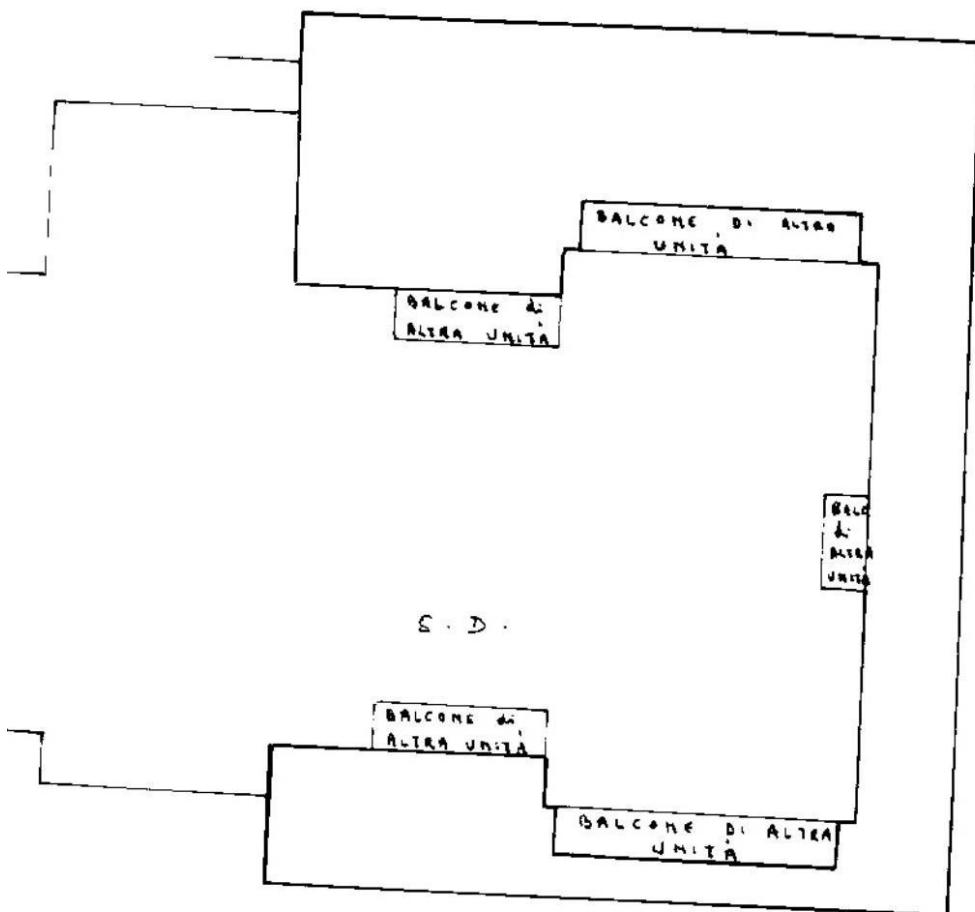
Prese in esame e comparate le rappresentazioni grafiche planimetriche catastali con quanto rilevato in loco presso l'immobile (Rilievi di pag. 13-14), si da atto che vi siano le seguenti difformità:

### STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO FG 58 MAP 434 SUB 6 – APPARTAMENTO



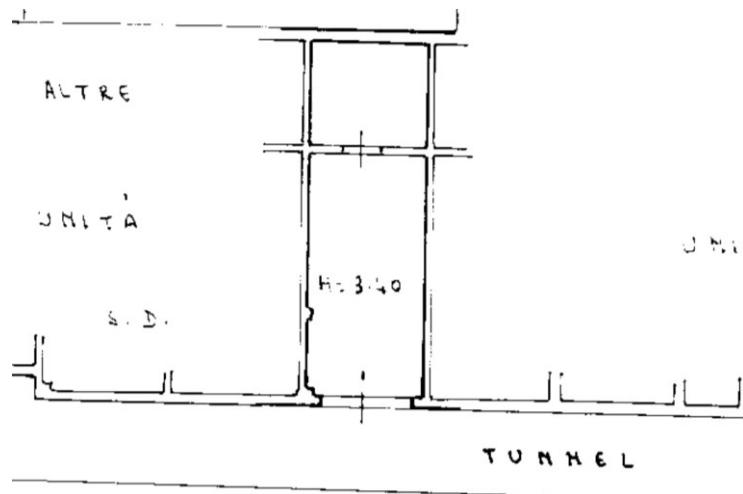
La planimetria del piano primo risulta coerente ad eccezione della rappresentazione del setto divisorio tra la cucina e il soggiorno, in verità è un pilastro con setto di tamponatura tra lo stesso e la facciata perimetrale, vedasi rilievi di pag. 13-14. La centratura delle finestre sulla facciata condominiale parrebbe più congrua rispetto i titoli edilizi. Presente anche lo smusso sul muro perimetrale dell'atrio di ingresso. I balconi vengono rappresentati confinati rispetto il lastrico solare, in verità sono complementari (vedasi anche planimetria catastale del lastrico solare).

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO FG 58 MAP 434 SUB 8 – LASTRICO**



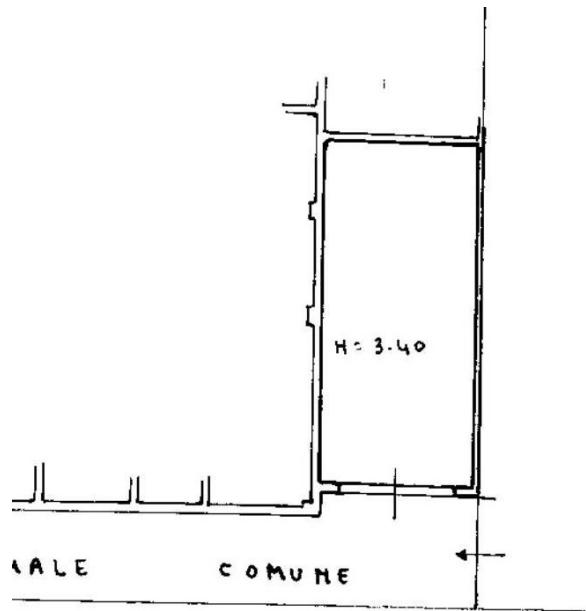
Il garage al sub. 19 manca della giusta definizione dei pilastri confinati sulla parete di sinistra in prossimità della partizione della cantina. E' presente inoltre un soppalco non denunciato.

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO INTERRATO FG 58 MAP 434 SUB 19 – GARAGE 1**



**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO FG 58 MAP 432 SUB 17 – GARAGE 2**

Il garage al sub. 17 map 432 manca della giusta definizione di pilastri disposti vicino alla parete di sinistra.



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Lorenzo D'Adda, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 2514 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia al nr. 696, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LA NON CONFORMITÀ CATASTALE RISPETTO ALLA STATO ATTUALE DEL BENE STIMATO

## 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento della titolarità

A seguito delle verifiche condotte, letto l'ultimo atto di compravendita del bene N. REP. 30983 del 21/11/2016 in Brescia, letta la Certificazione Notarile a cura del Dott. Andrea Barucco allegata ai documenti di causa, si evincono le seguenti titolarità.

#### Titolo

- *Appartamento: Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 6*
  - 1. [REDACTED] : Proprieta' per 1/1
  - 2. [REDACTED] Diritto di: Abitazione per 1/1
- *Lastrico solare: Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 8*
  - 1. [REDACTED] : Proprieta' per 1/1
- *Garage: Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 19*
  - 1. [REDACTED] : Proprieta' per 1/1
  - 2. [REDACTED] Diritto di: Abitazione per 1/1
- *Garage: Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 432 Subalterno 17*
  - 1. [REDACTED] : Proprieta' per 1/1

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

Il bene alla data del sopralluogo è in uso dei Sig.ri [REDACTED] (per il diritto di abitazione del mappale 434 sub 6-19) e [REDACTED].

## 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il futuro acquirente avrà l'onere di regolarizzare i documenti edilizi (sanatoria edile o ripristino dei luoghi) e catastali dei beni (rettifica catastale).

L'immobile non risulta essere bene di tutela architettonica, è sottoposto però a vincolo paesaggistico ambientale.

Alla data del 09/08/2023 le spese pregresse condominiali non corrisposte erano pari ad euro 5.453,77. (euro 3.820,00 rappresentano il saldo al 30/09/2022 come da bilancio consuntivo approvato dall'ultima assemblea, ed Euro 1.633,77 sono il preventivo di gestione 2022/2023 e saranno soggetti a conguaglio a fine gestione) .

La norma prevede che "chi subentra nei diritti di un condono è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Sull'appartamento al map. 434 sub 6 e garage map. 434 sub 19 grava un diritto di abitazione in favore di un terzo soggetto non oggetto di vendita.

## 6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il CTU, letti i documenti allegati alla presente procedura esecutiva 44/2023 tra cui il Certificato Notarile del bene oggetto di pignoramento immobiliare a cura e firma del Notaio Dott. Andrea Barucco, richiesta un'ispezione telematica il 05/10/2023 presso Agenzia delle Entrate, riporta le dedotte formalità pregiudizievoli non opponibili all'acquirente. In riferimento agli immobili pignorati esistono le seguenti formalità: con identificativi catastali del Comune di Montichiari BS Sezione

- Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 6 (appartamento).
- Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 8 (lastrico).
- Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 19 (garage).
- Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 432 Subalterno 17 (garage).

### ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ ORDINATO PER DATA

	<a href="#">ORDINA PER TIPO NOTA</a>   <a href="#">ORDINA PER DATA</a>
1 <input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2023 - Registro Particolare 1452 Registro Generale 2152 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 11947/2023 del 10/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTICHIARI (BS) Nota disponibile in formato elettronico

## 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 forzosa 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 analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di valutazione del metodo di confronto comparativo diretto.

L'espletamento delle operazioni di stima è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l'individuazione dell'immobile, l'ubicazione all'interno del Comune di Montichiari (Bs), la sua consistenza e lo stato di conservazione.

Lo scrivente Tecnico procede nella valutazione del bene oggetto di stima attraverso la propria conoscenza professionale, la documentazione in suo possesso, la ricerca del valore unitario di immobili analoghi ed oggetto di compravendita.

Al fine di ottenere un più probabile equo valore di mercato del bene si è consultato il listino dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), del Borsino Immobiliare, sono state inoltre effettuate le ricerche dei valori di compravendita di immobili analoghi e limitrofi al bene in oggetto tramite l'utilizzo di siti Web dedicati.

## OMI – AGENZIA ENTARTE

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: MONTICHIARI

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZ. BOSCHETTI E FRAZ. CHIARINI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1600	L	3,4	4,8	N
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2000	L	4,1	5,6	N
Autorimesse	NORMALE	690	950	L	2,5	3,6	N
Box	NORMALE	800	1050	L	2,7	3,7	N
Posti auto coperti	NORMALE	550	770	L	1,9	2,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	400	550	L	1,3	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	1350	1800	L	3,7	5,4	N

## BORSINO IMMOBILIARE



### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <b>Euro 1.230</b>	Valore medio <b>Euro 1.414</b>	Valore massimo <b>Euro 1.597</b>
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------



## COMPRAVENDITE DI ZONA DAL 2019-2023

**borsinopro**  
piattaforma professionale valutazione immobili

Compravendita > Residenziale singolo

RESIDENZIALE SINGOLO > MONTICHIARI > VIA BADAZZOLE SNC

Zona > Capoluogo, Fraz. Boschetti E Fraz. Chiarini

Venduto a 120.000 €

Immobili Principali (1)

RES > A02 > Abitaz. civile > VIA BADAZZOLE SNC > 82 mq

Superficie Comm. 95,0 M<sup>2</sup>

Altri immobili & Pertinenze (1)

PER > Co6 > Autorim./PAuto > VIA BADAZZOLE SNC > 26 mq > 13,0 M<sup>2</sup> Commerciali

Totale coperti 82 M<sup>2</sup> (1 Unità)

Totale Pertinenze 26 M<sup>2</sup> (1 Unità)

Euro 1263 M<sup>2</sup>

Come scaricare un atto notarile da SISTER |||

Fogli Partic. Edifici N Part.

**borsinopro**  
piattaforma professionale valutazione immobili

Compravendita > Residenziale singolo

RESIDENZIALE SINGOLO > MONTICHIARI > VIA GIOVANNI ANTONIO POLI

Zona > Capoluogo, Fraz. Boschetti E Fraz. Chiarini

Venduto a 70.000 €

Immobili Principali (1)

RES > A02 > Abitaz. civile > VIA GIOVANNI ANTONIO POLI > 53 mq

Superficie Comm. 66,0 M<sup>2</sup>

Altri immobili & Pertinenze (1)

PER > Co6 > Autorim./PAuto > VIA GIOVANNI ANTONIO POLI > 26 mq > 13,0 M<sup>2</sup> Commerciali

Totale coperti 53 M<sup>2</sup> (1 Unità)

Totale Pertinenze 26 M<sup>2</sup> (1 Unità)

Euro 1060 M<sup>2</sup>

Come scaricare un atto notarile da SISTER |||

Fogli Partic. Edifici N Part.

**borsinopro**  
piattaforma professionale valutazione immobili

**Compravendita ▶ Residenziale singolo**

RESIDENZIALE SINGOLO ▶ MONTICHIARI ▶ VIA GIUSEPPE CIOTTI 21

Zona ▶ Capoluogo, Fraz. Boschetti E Fraz. Chiarini

Venduto a **125.000 €**

Immobili Principali (1)

RES ▶ A03 ▶ Abitaz. economica ▶ VIA GIUSEPPE CIOTTI 21 ▶ 5 vani

Superficie Comm. **80,0 M<sup>2</sup>**

▲ Superficie approssimativa

Totale coperti **80 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **1502 M<sup>2</sup>**

Come scaricare un atto notarile da SISTER |||

Fogli Partic. Edifici N Part.

**borsinopro**  
piattaforma professionale valutazione immobili

**Compravendita ▶ Residenziale singolo**

RESIDENZIALE SINGOLO ▶ MONTICHIARI ▶ VIA G. A. POLI

Zona ▶ Capoluogo, Fraz. Boschetti E Fraz. Chiarini

Venduto a **140.000 €**

Immobili Principali (1)

RES ▶ A03 ▶ Abitaz. economica ▶ VIA G. A. POLI ▶ 112 mq

Superficie Comm. **112,0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **112 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **1250 M<sup>2</sup>**

Come scaricare un atto notarile da SISTER |||

Fogli Partic. Edifici N Part.



**borsinopro**  
 piattaforma professionale valutazione immobili

**Compravendita ▶ Residenziale singolo**

RESIDENZIALE SINGOLO ▶ MONTICHIARI ▶ VIA BADAZZOLE 16

Zona ▶ Capoluogo, Fraz. Boschetti E Fraz. Chiarini

Immobili Principali (1)

RES ▶ A02 ▶ Abitaz. civile ▶ VIA BADAZZOLE 16 ▶ 60 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)

PER ▶ C06 ▶ Autorim./PAuto ▶ VIA BADAZZOLE SNC ▶ 20 mq ▶ 10.0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **115.000 €**

Superficie Comm. **70.0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **60 M<sup>2</sup> (1 Unità)**

Totale Pertinenze **20 M<sup>2</sup> (1 Unità)**

Euro **1642 M<sup>2</sup>**

Come scaricare un atto notarile da SISTER |||



Fogli      Partic.      Edifici      N Part.

Considerando che:

- L'immobile è stato edificato negli anni '88-'90, oggi è in corso una manutenzione straordinaria Superbonus 110% per efficientamento energetico (è stato realizzato il cappotto mentre ad oggi non sono stati installati i serramenti e le ante oscuranti). Internamente l'immobile conserva le caratteristiche d'epoca.
- I valori di vendita al metro quadro degli immobili analoghi in stato conservativo normale attestati dall'OMI per l'anno 2022 sono pari ad un valore di euro medio di euro/mq 1.400,00.
- I valori immobiliari medi al metro quadro degli immobili analoghi attestati dal Borsino Immobiliare sono pari ad un valore medio di euro/mq 1.414,00 per le abitazioni di stabili di fascia media.
- Il futuro acquirente dovrà sostenere gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale (vedasi cap. 4.1 e 4.2) o ripristinare i luoghi e ottenere le debite autorizzazioni (terrazza in luogo di lastrico solare), dovrà corrispondere le eventuali spese condominiali non corrisposte dell'anno in corso e precedente dalla data di acquisizione dell'immobile, si invitano gli interessati, prima dell'acquisto dell'immobile, a farsi coadiuvare da un Tecnico di fiducia e a contattare l'amministrazione condominiale per essere rese note le spese condominiali pregresse alla data dell'offerta di acquisto.



- Sull'appartamento Map. 434 sub 6 e garage Map. 434 sub. 19 grava un diritto di abitazione di un terzo soggetto non oggetto del pignoramento immobiliare e della futura vendita.

Si ritiene prudenzialmente, per quanto tutto esposto nella presente relazione di stima , che il valore della Superficie Lorda Commerciale di Vendita del bene in oggetto sia oggi stimato in euro 1.400,00 al mq.

#### A SEGUITO I VALORI ASSEGNNATI AI BENI

- *Appartamento: Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 6*

Valore appartamento: scv 112,90 (appartamento + area balconi) x euro/mq 1.400 =  
euro 158.000,00

Così suddiviso:

1. [REDACTED]. Diritto di: Proprieta' per 1/1

Valore del diritto di proprietà decurtato del valore di abitazione: euro 110.600,00

2. [REDACTED] Diritto di: Abitazione per 1/1,

Valore del diritto di abitazione: euro 47.400,00

La stima del diritto di abitazione si effettua con i criteri del diritto di usufrutto:

<b>Valore della piena proprietà</b>	<b>€ 158.000,00</b>
<b>Età dell'usufruttuario</b>	<b>78 anni</b>
<b>Tasso di interesse legale</b>	<b>5,00%</b>
<b>Coefficiente moltiplicatore</b>	<b>6</b>

- *Lastrico solare: Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 8*

1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Valore lastrico: scv 27,50 x euro/mq 1.400 = euro 38.500,00

- *Garage: Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 434 Subalterno 19*

Valore garage: scv 11,90 x euro/mq 1.400 = euro 16.700,00

Così suddiviso:

1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Valore del diritto di proprietà decurtato del valore di abitazione: euro 11.690,00

2. [REDACTED] nata il 29/03/1945 Diritto di: Abitazione per 1/1,

Valore del diritto di abitazione: euro 5.010,00

La stima del diritto di abitazione si effettua con i criteri del diritto di usufrutto:

Valore della piena proprietà	€ 16.700,00
Età dell'usufruttuario	78 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	6
Valore dell'usufrutto	€ 5.010,00
Valore della nuda proprietà	€ 11.690,00

- *Garage: Sez. Urb. NCT Foglio 58 Particella 432 Subalterno 17*

1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Valore garage: scv 13,60 x euro/mq 1.400 = euro 19.000,00

\*prezzi arrotondati

***Totale ammontare proprietà e diritto di abitazione dei beni oggetto di stima: euro 232.200,00.***

***Totale ammontare dei beni pignorati di proprietà escluso diritto di abitazione (map. 434 sub. 6-19) : euro 179.790,00***

Il bene è oggetto di esecuzione immobiliare e quindi suscettibile della svalutazione del prezzo di mercato in conseguenza di probabili mancate aggiudicazioni all'asta, sono quindi possibili gli aumenti delle spese per la pubblicità immobiliare, tutto ciò premesso si ritiene prudenzialmente che il valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia di euro 170.000,00 ovvero con un deprezzamento di circa il 5% del valore in libero mercato così ripartito:

- *APPARTAMENTO: SEZ. URB. NCT FOGLIO 58 PARTICELLA 434 SUBALTERNO 6*

1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Valore del diritto di proprietà decurtato del valore di abitazione: euro 105.000,00  
(centocinquemila//00)

- **LASTRICO SOLARE: SEZ. URB. NCT FOGLIO 58 PARTICELLA 434 SUBALTERNO 8**

1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Valore lastrico: euro 36.000,00 (trentaseimila//00)

- **GARAGE: SEZ. URB. NCT FOGLIO 58 PARTICELLA 434 SUBALTERNO 19**

1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Valore del diritto di proprietà decurtato del valore di abitazione: euro 11.000,00 (undicimila//00)

- **GARAGE: SEZ. URB. NCT FOGLIO 58 PARTICELLA 432 SUBALTERNO 17**

1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Valore garage: euro 18.000,00 (diciottomila//00)

\*valori arrotondati

## 8.RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

- **APPARTAMENTO: SEZ. URB. NCT FOGLIO 58 PARTICELLA 434 SUBALTERNO 6**

1. [REDACTED] **Diritto di: Proprieta' per 1/1**

**Valore del diritto di proprietà decurtato del valore di abitazione: euro 105.000,00  
(centocinquemila//00)**

- **LASTRICO SOLARE: SEZ. URB. NCT FOGLIO 58 PARTICELLA 434 SUBALTERNO 8**

1. [REDACTED] **Diritto di: Proprieta' per 1/1**

**Valore lastrico: euro 36.000,00 (trentaseimila//00)**

- **GARAGE: SEZ. URB. NCT FOGLIO 58 PARTICELLA 434 SUBALTERNO 19**

1. [REDACTED] **Diritto di: Proprieta' per 1/1**

**Valore del diritto di proprietà decurtato del valore di abitazione: euro 11.000,00 (undicimila//00)**

- **GARAGE: SEZ. URB. NCT FOGLIO 58 PARTICELLA 432 SUBALTERNO 17**

1. [REDACTED] **Diritto di: Proprieta' per 1/1**

**Valore garage: euro 18.000,00 (diciottomila//00)**

**TOTALE AMMONTARE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN VENDITA FORZATA : EURO 170.000,00**

**(centosettantamila//00)**

## 9.DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Arch. Lorenzo D'Adda

Iscritto all'Ordine/Albo degli Architetti della Provincia di Brescia: N. 2514

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia: N. 696

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il CTU



Lorenzo D'Adda

Data rapporto valutazione: BS 09/10/2023

## 10.ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. ESTRATTO MAPPA
2. VISURE CATASTALI
3. PLANIMETRIE CATASTALI
4. ISPEZIONE IPOTECARIA
5. ELABORATO SUBALTERNI
6. RILIEVO FOTOGRAFICO
7. DOCUMENTI DELLE PRATICHE EDILIZIE

