

Data della valutazione

lunedì 20/10/2025

**TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE
73/2025**



Numero della pratica

73/2025

Valutatore

Arch. Claudia Querini
Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS
Tel. 030/295639

Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Oggetto

PROMOSSA DA

**OMISSIS
OMISSIS**

CONTRO

OMISSIS





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), sito in Via Spino, 16, Condominio " **OMISSIS** ", Palazzina Corpo, Scala E - **OMISSIS**, LOMBARDIA di seguito denominato "Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Spino 16, - 25023 - **OMISSIS** ovvero "Subject" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 20/10/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di **OMISSIS** Comune Catastale di **OMISSIS**
Catasto Fabbricati

Sez. NCT Fg. 13 Part. 535 Sub. 11 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, Rendita 202,45 €

Sez. NCT Fg. 13 Part. 535 Sub. 50 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 2, 25,00 m², Rendita 34,86 €

PREMESSA

DESCRIZIONE APPARTAMENTO SUB. 11

Il lotto è costituito da:

- Una unità immobiliare a destinazione abitazione civile, identificata catastalmente al NCT Foglio 13 - Mappale 535 - Subalterno 11 al piano terra con relativa cantina pertinenziale posta al piano interrato.
- Una unità immobiliare a destinazione autorimessa, identificata catastalmente al NCT Foglio 13 - Mappale 535 - Subalterno 50, posta al piano interrato.

PREMESSA

Il piano interrato era stato adibito ad abitazione ma, non sussistendo i requisiti per l'abitabilità, nella presente perizia verrà valutato come da identificazione catastale ovvero come cantina.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Perizia eseguita dal sottoscritto Arch Claudia Querini con studio in Brescia C.da Cavalletto n. 1, a seguito di conferimento incarico di stima da parte del Sig. Giudice Dr. Canali Gianluigi in data 28 Marzo 2025

In data 15/04/2025 alle ore 11:22:00 la sottoscritta inviava telematicamente l'accettazione dell'incarico.

Il quesito formulato dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione recitava quanto segue:

L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo, dalla quale dovrà risultare:

- 1) l'identificazione e descrizione attuale dei beni, ed identificazione pregressa dei beni.
- 2) lo stato di possesso dei beni.
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- 5) Regolarità edilizia ed urbanistica.
- 6) Formazione dei lotti.
- 7) Valore dei beni e costi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto perito, dopo aver atteso che il cancelliere terminasse le operazioni di inventariazione, riceveva comunicazione dall'ANPE che era stato fissato il sopralluogo il giorno 23/07/2025 alle ore 09.30.

Il giorno prestabilito mi presentavo sul luogo ove era presente il Custode giudiziario nominato dal Tribunale Dott.ssa **OMISSIS**, il curatore dell'eredità giacente il sig. **OMISSIS** i quali hanno acconsentito alla visione dei locali al fine di verificare lo stato dei luoghi.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Arch. Claudia Querini Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS Tel. 030/295639 CF: QRNCLD74C66B157S
Richiedente valutazione	G.E. Gianluigi Dott. Canali
Creditore procedente	OMISSIS PIVA: OMISSIS
Creditore procedente	OMISSIS PIVA: OMISSIS
Esecutato (convenuto)	OMISSIS Nata il OMISSIS CF: OMISSIS





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

SCHEMA IMMOBILE

-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Spino 16, - 25023 - OMISSIS (OMISSIS)



Denominazione

Data inserimento 15/04/2025 **Data ultima modifica** 02/10/2025

Codice OMISSIS
OMISSIS

Classificazione Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)

Denominazione Condominio " OMISSIS

Destinazione Residenziale

Proprietà In condominio con altre unità.

Utilizzo In proprietà

Categoria Usato in normale stato di manutenzione

Superficie 105,81 m² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SE...)

Ubicazione

Via Spino, 16 -
25023 OMISSIS

Unità Immobiliare

Condominio " OMISSIS

Palazzina Corpo

Scala Unica

Piano di accesso Terra

Interno

Descrizione principale

DESCRIZIONE DEI BENI:

APPARTAMENTO:

L'unità immobiliare di cui in oggetto, è inserita all'interno del Condominio denominato " OMISSIS, Via Spino n. 16- Scala E. La destinazione dell'immobile è residenziale.

L'immobile è situato nella zona definita dal PGT di Flero come zona "Ambiti residenziali ad alta densità" (art. 16 NTA).

BOX: Posto al piano seminterrato, è collegato direttamente al condominio mediante scala condominiale. L'ingresso carroia è dallo scivolo da via Gramsci n. 7.

DESCRIZIONE COMPLESSO

Il condominio è caratterizzato da n. 26 unità immobiliari alle quali si accede dai diversi vani scala comuni, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato nel quale sono stati ricavati i box auto e le cantine private; gli orizzontamenti sono collegati mediante scale interne.

Il solaio di copertura dell'unità immobiliare, è costituito da un solaio piano in laterocemento.

DESCRIZIONE INTERNA DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

- APPARTAMENTO:

Sez. NCT - Foglio 13 - Particella 535 - sub 11

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal cancello di via Spino al numero civico 16, percorrendo il vialetto si arriva ad una porta di ingresso che permette l'accesso al vano scala condominiale, la porta che si vede sulla destra è la porta di accesso dell'unità immobiliare.

L'appartamento è così costituito:

Piano Rialzato:

- Soggiorno e angolo cottura: superficie interna utile mq. 28,15
- Disimpegno: superficie interna utile mq. 3,75
- Camera: superficie interna utile mq. 15,15





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

- Bagno: superficie interna utile mq. 7,00
- Corte esclusiva lato Nord: mq. 78,00
- Balcone: superficie mq. 7,45

Piano Seminterrato:

- Cantina: superficie interna utile mq. 27,15

La superficie lorda dell'appartamento fuori terra risulta essere 63,50 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è buono, i serramenti esterni in legno color marrone sono in buono stato di manutenzione.

Il rapporto aeroilluminante dei vari locali è secondo norma di Legge.

Le finiture dei locali sono come qui di seguito descritte:

Piano Terra:

- Pavimenti: soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera con piastrelle in ceramica.
- Bagno: dotato di lavabo, vater, bidet e doccia. Il pavimento è in piastrelle di ceramica; analoga piastrellatura in ceramica è stata utilizzata per il rivestimento fino ad un'altezza di 1,15 m su tutte le pareti.
- Il cortile esclusivo in lato Nord, è delimitato da un muretto in cemento e ringhiera in ferro, il camminamento in aderenza all'unità immobiliare è con pavimentazione in ceramica, la restante porzione è lasciata a verde profondo.
- La porzione di marciapiede che doveva essere occupata dalla scala a chiocciola (prevista da progetto) di collegamento tra l'appartamento e la cantina è identificabile nella porzione di pavimentazione in ceramica a quadretti grigi.

- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti interni: tutte le porte sono in legno marroni lisce con cornici della stessa tonalità.
- Serramenti esterni: sono in legno marroni, dotati di persiane anch'esse in legno.
- La porta d'ingresso in legno è del tipo blindato.
- Tinteggiature: a tempera in tutto l'appartamento, giallo/arancione in tutti i locali tranne la piccola parete adiacente al disimpegno di colore viola e la parete bordeaux della testata del letto nella camera.
- Parte della parete della testata del letto in camera e della parete in bagno sono state ornate con delle finte pietre color bianco.
- Riscaldamento: autonomo con caldaia e radiatori.
- Raffrescamento: con split interni la cui testata ventilante esterna è posta sul balcone.
- Impianto elettrico: a norma, del tipo sotto traccia.
- Impianto citofonico esistente, comprensivo di cornetta citofonica.
- Serramenti esterni: in legno marrone con vetro doppio termophan. Il sistema di oscuramento esterno avviene mediante persiane in legno.

CANTINA:

Piano seminterrato:

Lo stato di manutenzione dei locali è buono, il serramento esterno che dà sulla bocca di lupo è in ferro.
Il locale è stato abusivamente diviso con parete in cartongesso e destinato ad abitazione anche se non sussistono i requisiti per tale destinazione, di seguito verranno descritte le zone attualmente presenti.

Le finiture del locale sono come qui di seguito descritte:

- Pavimento: piastrelle in ceramica.
- Bagno ricavato nello spazio che doveva essere destinato alla scala a chiocciola è dotato di mini vasca da bagno, lavabo e vater.
- Il pavimento è in piastrelle di ceramica.
- Sulle pareti sono state incollate a fini ornamentali: sul lato destro "nella zona letto" i listelli in legno dei pallet, mentre sul lato sinistro delle finte pietre.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

- Soffitti: in cemento del tipo predall.
- La porta d'ingresso è in lamiera preverniciata bianca.
- Tinteggiature: di colore bianco il corridoio di ingresso mentre le porzioni di pareti non rivestite con i pallet o in cartongesso sono di color azzurro.
La zona "disimpegno del cartongesso non è stata tinteggiata, mentre la "zona" bagno è stato tinteggiato color bianco.
- Riscaldamento: con radiatore.
- Impianto elettrico: con canalette esterne.

BOX:

Sez. NCT - Foglio 13 - Particella 535 - sub 50
L'ingresso al BOX avviene mediante la rampa di accesso posta su via Gramsci n. 7
L'accesso avviene mediante la basculante in lamiera, l'apertura è manuale.
Il box risulta direttamente collegato con il piano seminterrato del condominio e dal corridoio comune si accede direttamente al vano scala che porta al piano superiore all'appartamento.

Le finiture del box sono come qui di seguito descritte:
Pareti in parte in cemento armato ed in prismi di cemento
Pavimento in battuta di cemento.

Sul soffitto presenza di una macchia ormai asciutta dovuta ad una probabile vecchia perdita.

Descrizione pertinenze

Cantina al piano seminterrato.

Parti comuni

Il condominio " **OMISSIS** " è dotato delle seguenti parti comuni: vani scala, scivolo carraio con relativi spazi di manovra, e tutti gli impianti tecnici condominiali.

Provenienza e titolarità

APPARTAMENTO

Sez. Urb. NCT - Foglio 13 - Particella 535 - Sub. 11
Provenienza dall'atto di acquisto del 30/10/2007 n. 62836/22205 di rep.
Notaio **OMISSIS**, Trascritto a Brescia in data **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**
Compravendita il sig. **OMISSIS**, ha venduto alla **OMISSIS**, l'unità immobiliare identificata catastalmente al: Sez. Urb. NCT - Foglio 13 - Particella 535 - Sub. 11 facente parte del Condominio " **OMISSIS** ".

BOX

Sez. Urb. NCT - Foglio 13 - Particella 535 - Sub. 50
Provenienza dall'atto di acquisto del 30/10/2007 n. **OMISSIS** di rep. **OMISSIS**, Trascritto a Brescia in data **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**
Compravendita il sig. **OMISSIS**, ha venduto alla Sig.ra **OMISSIS**, l'unità immobiliare identificata catastalmente al: Sez. Urb. NCT - Foglio 13 - Particella 535 - Sub. 50 facente parte del Condominio " **OMISSIS** ".

Urbanistica e vincoli

VERIFICHE URBANISTICHE:

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme alla destinazione urbanistica ammessa per la identificata nelle NTA all'Art. 16 Art. "Ambiti residenziali consolidati ad alta densità"

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato " **OMISSIS** ".
L'immobile è stato costruito con DIA del 30/03/2005 - Protocollo **OMISSIS** e successiva variante in corso d'opera DIA del **OMISSIS** - Protocollo **OMISSIS**.
Richiesta Agibilità il 18/07/2007 - Protocollo 4133 - Cat VI - Cl 3.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

L'appartamento al piano terra presenta una difformità edilizia e catastale rispetto al progetto approvato in Comune in quanto non è stata realizzata la scala di collegamento tra l'appartamento e la cantina sottostante.

La cantina al piano seminterrato presenta difformità catastale ed edilizia in quanto essendo stata utilizzata come "appartamento" sono state realizzate delle pareti in cartongesso per la creazione di un disimpegno dal bagno. Il bagno è stato ricavato nello spazio in cui doveva essere realizzata la scala a chiocciola di collegamento col piano terra.

Per quanto sopra descritto allo stato attuale si potrebbero sanare le tramezze in cartongesso e la scala a chiocciola, mentre nel bagno bisognerebbe togliere il water e la vasca, lasciando solo il lavandino o in alternativa togliere tutto e lasciare a destinazione cantina; come sanzione si dovrà stabilire in funzione di quanto previsto da DPR 380 del 2001.

Per tutto il resto l'unità immobiliare, allo stato attuale è sostanzialmente regolare.

FORMALITA' E VINCOLI

a) Ipoteca VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di Mutuo del 30/10/2007 Numero di Repertorio **OMISSIS** Notaio **OMISSIS** - Sede **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (Domicilio ipotecario eletto a Brescia, Corso Palestro n. 1) contro **OMISSIS** nata il **OMISSIS** - C.F. **OMISSIS** e **OMISSIS** nata il **OMISSIS** quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 87.000,00 Totale € 130.500,00 - Durata 21 anni gravante sulle unità immobiliare catastalmente identificate come: Gottolengo Sez. U - NCT Foglio 13 Part. 535 - Sub. 11 e **OMISSIS** Sez. U - NCT Foglio 13 Part. 535 - Sub.50

b) Verbale di pignoramento immobiliare del 24/02/2025 Num. Rep. **OMISSIS** - emesso da **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** nata il 24/12/1968 a **OMISSIS** e gravante sulle unità immobiliare catastalmente identificate come: **OMISSIS** Sez. U - NCT Foglio 13 Part. 535 - Sub. 11 e **OMISSIS** Sez. U - NCT Foglio 13 Part. 535 - Sub.50; trascritto a i NN. **OMISSIS**.

c) Atto di rinuncia all'eredità del **OMISSIS** Rep. n. **OMISSIS** Racc. **OMISSIS** trascritto il **OMISSIS** della sig.ra **OMISSIS** da parte della sorella la sig.ra **OMISSIS**, della sig.ra **OMISSIS** e del sig. **OMISSIS**

SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del condominio " **OMISSIS** ", studio " **OMISSIS** ", nella persona del Rag. **OMISSIS** ha comunicato che la posizione contabile della Sig.ra **OMISSIS** risulta a consuntivo gestione anno 2024/2025 e preventivo anno 2025/2026 il seguente debito: - Saldo consuntivo esercizio anno 2024/2025: € 3.816,42 (tremilaottocentesedici/42) - Preventivo anno 2025/2026: € 448,50 (quattrocentoquarantotto/50)

RIASSUNTO:

Totale SPESE CONDOMINIALI da versare nell'anno 2025/2026:

€ 4.264,92 (quattromiladuecentosessantaquattro/92), da versarsi secondo le seguenti rate:

- 1° rata con scadenza 15/10/2025: € 3.928,54
- 2° rata con scadenza 15/11/2025: € 112,12
- 3° rata con scadenza 15/01/2026: € 112,12
- 4° rata con scadenza 15/03/2026: € 112,14





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

GEOGRAFIA

-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Spino 16, - 25023 - OMISSIS (OMISSIS)

Ubicazione

Regione OMISSIS

Provincia BS

Comune OMISSIS

Zona

Indirizzo Via Spino

Civico 16

Cap 25023

Latitudine

Longitudine

Mappa



Confini

CONFINI:

L'APPARTAMENTO al piano terra confina a:

- Nord verso " **OMISSIS** "
- Est con altra unità immobiliare;
- Sud con altra unità immobiliare;
- Ovest parte con vano scala condominiale e parte con altra unità immobiliare.

LA CANTINA al piano seminterrato confina a:

- Nord contro terrapieno;
- Est con altra unità immobiliare;
- Sud con altre unità immobiliari;
- Ovest parte con vano scala condominiale e parte con altra unità immobiliare.

IL GARAGE al piano seminterrato confina a:

- Nord con altra unità immobiliare;
- Est con zona di manovra condominiale;





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

- Sud con altra unità immobiliare;
- Ovest con corridoio vano scala condominiale.

MANUFATTI CON TERMINI

La zona circostante è caratterizzata da edifici a destinazione residenziale.
Il complesso immobiliare " **OMISSIS** " è collegato è staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO:

- APPARTAMENTO: Dalla sede stradale di via Spino entrando dal cancellino pedonale al n. 16, si percorre il vialetto pedonale, si arriva alla porta di accesso del vano scala condominiale, entrando da questa porta l'accesso all'unità immobiliare della presente perizia avviene dalla prima porta a destra.
- GARAGE: dallo scivolo posto in via Gramsci n. 7, si scende la rampa al piano seminterrato, il box oggetto della presente perizia, partendo dalla parete che ci si trova di fronte scendendo dallo scivolo, è il terzo partendo dal lato sinistro, quello in aderenza con lo scacco dell'immobile.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Spino 16, - 25023 - OMISSIS (BS)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	63,50	1,00	63,50
Superficie balconi	SUB	7,45	0,50	3,73
Superficie cantine	SUC	27,15	0,25	6,79
Superficie garage autorimessa	SUG	27,00	0,60	16,20
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	78,00	0,20	15,60





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Totale Superficie (m²)	203,10	105,81
Totale Volume Commerciale (m³)		-





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

CARATTERISTICHE

-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Spino 16, - 25023 - OMISSIS (OMISSIS)

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
----------------	----------	----------	-----------------	---

Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	-
-----------------------------	-----	---	----	---

Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
----------------	----------	----------	-----------------	---

Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	0	0=assente 1=presente	-
--------------------------------------	-----	---	----------------------	---

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
----------------	----------	----------	-----------------	---

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
--	-----	---	--	---

Livello di Piano	LIV	0	n.	-
------------------	-----	---	----	---

Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
----------------	----------	----------	-----------------	---

Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-
--------------------	-----	---	----------------------	---

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
----------------	----------	----------	-----------------	---

Superficie principale	S1	63,5	m ²	1,00
-----------------------	----	------	----------------	------

Superficie balconi	SUB	7,5	m ²	0,50
--------------------	-----	-----	----------------	------

Superficie cantine	SUC	27,2	m ²	0,25
--------------------	-----	------	----------------	------

Superficie garage autorimessa	SUG	27,0	m ²	0,60
-------------------------------	-----	------	----------------	------

Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	78,0	m ²	0,20
---	-----	------	----------------	------

Superficie commerciale	SUP	105,8	m ²	-
------------------------	-----	-------	----------------	---

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
----------------	----------	----------	-----------------	---

Data	DAT	20/10/2025	giorno/mese/anno	-
------	-----	------------	------------------	---





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

SEGMENTO DI MERCATO

-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Spino 16, - 25023 - OMISSIS (OMISSIS)

Denominazione

Classificazione Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)
Destinazione Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune OMISSIS **Provincia** OMISSIS
Località/Fraz./Zona
Posizione Periferica

Tipologia immobiliare

Tipologia Unità immobiliare in condominio **Categoria** Usato in normale stato di manutenzione
Proprietà In condominio con altre unità.

Unità Immobiliare Abitazione di tipo civile **Dimensione unità** Medio piccola

Tipologia edile

Edificio Complesso immobiliare

Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	105,81/105,81	100,00
Superficie principale	S1/SUP	63,50/105,81	60,01
Superficie balconi	SUB/SUP	7,45/105,81	7,04
Superficie cantine	SUC/SUP	27,15/105,81	25,66
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	27,00/105,81	25,52
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT/SUP	78,00/105,81	73,72

Prezzo

Regime di mercato

Livello di prezzo non determinato **Livello di reddito** non determinato
Fase di mercato Fase di contrazione **Filtering**





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali

	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,50
Superficie cantine	i(SUC)	0,25
Superficie garage autorimessa	i(SUG)	0,60
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	i(SPT)	0,20

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -

Saggio di rival. annuo -

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	-
Rapporto area edificata/edificabile [r]	-
Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu] * [r]	-
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Fabbricati - Comune catastale di **OMISSIS (E116)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	NCT	13	535	50	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	2	25,00 m ²	34,86	25,00
Totali								34,86	25,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 13 Part. 535 Sub. 50 (Bene principale) Situazione in atti al 14/09/2025

Piano di accesso: Piano Seminterrato

Superficie catastale: 25,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

APPARTAMENTO:

a) SEZ. NCT Foglio 13 - Particella 535 - Sub 50 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 25 mq vani - Superficie Catastale Totale 27 mq. - Rendita Catastale € 34,86

Via dello Spino - piano S1

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione Toponomastica del 28/10/2015 Pratica n. BS027030 in atti dal 28/10/2015
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 138623.1/2015)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** nata a Enna (En) il 24/12/1968 con codice fiscale **OMISSIS**.

Dati Derivanti da atto del 30/10/2007 Pubblico Ufficiale Frediani Simone - Sede Bedizzole - Repertorio n.: 62836 -
Compravendita - Nota presentata con Modello Unico n. 34880.1/2007 Repertorio PI di Brescia in atti dal 08/11/2007.

Comune amministrativo di **GOTTOLENGO**

Provincia di **BS**

Fabbricati - Comune catastale di **GOTTOLENGO (E116)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	NCT	13	535	11	A 2 -Abitazioni di tipo civile	5	-	202,45	85,00
Totali								202,45	85,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 13 Part. 535 Sub. 11 (Bene principale) Situazione in atti al 01/09/2025

Piano di accesso: Piano Seminterrato

Superficie catastale: 85,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **Brescia**

Catasto Fabbricati

APPARTAMENTO:

a) SEZ. NCT Foglio 13 - Particella 535 - Sub 11 - Cat. A/2 - Classe 5 - Consistenza 4 vani - Superficie Catastale Totale 85 mq. - Totale esclude aree scoperte 78 mq. - Rendita Catastale € 202,45

Via dello Spino - piano S1-T

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione Toponomastica del 28/10/2015 Pratica n. **OMISSIS** in atti dal 28/10/2015





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 138584.1/2015)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** nata a **OMISSIS** con codice fiscale **OMISSIS**.

Dati Derivanti da atto del 30/10/2007 Pubblico Ufficiale **OMISSIS** - Sede **OMISSIS** - Repertorio n.: **OMISSIS** - Compravendita - Nota presentata con Modello Unico n. **OMISSIS** Repertorio PI di Brescia in atti dal 08/11/2007.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in **OMISSIS** (BS), Via Spino, 16, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è lunedì 20/10/2025.

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Spino 16, - 25023 - OMISSIS (OMISSIS)

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI minimo		950,00	1,00
Valore OMI massimo		1.200,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	1.075,00	2,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject.

In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.075,00	-
Data = 20/10/2025	0,980	-21,50	-2,00
Superficie commerciale = 105,8 m ²	1,000	0,00	0,00





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare = Discreto	0,900	-105,35	-9,80
	Prezzo medio corretto	948,15 €/m ²	
	Superficie (SUP)	105,81 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (948,15 €/m²) per la superficie commerciale (105,8 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 100.323,75 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Spino 16, - 25023 - OMISSIS (OMISSIS)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	100.323,75

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
100.323,75 €

Diconsi Euro centomilatrecentoventitrevirgolasettantacinque





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

QUADRO RIASSUNTIVO

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 01 - Lotto 1

N. Compendio immobiliare e Valutazione

Valore (€)

1 Per l'immobile denominato Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)

Via Spino 16, - 25023 - **OMISSIS (OMISSIS)**

il Valore di mercato alla data di stima del 20/10/2025

è pari a 100.323,75 € per 105,8 m² pari a 948,24 €/m²



100.323,75

Totale valore

100.323,75

Totale valore stimato

100.323,75

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 100.000,00 €
Diconsi Euro centomila

CONCLUSIONI TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

VALORE DELLA STIMA del Lotto "1" sito in **OMISSIS**

Via Spino n. 16

APPARTAMENTO:

Via Spino n. 16 - **OMISSIS**

Identificato catastalmente: - Foglio 13 - Particella 535 - Sub. 11

BOX:

Via Spino n. 16 - **OMISSIS**

Identificato catastalmente: - Foglio 13 - Particella 535 - Sub. 50

Tot. valore stimato è

€ 100.000,00 (centomila/00)

Riassunto: Totale SPESE CONDOMINIALI da versare nell'anno 2025/2026:

€ 4.264,92 (quattromiladuecentosessantaquattro/92)

Da versare secondo le seguenti rate:

- 1° rata scadenza 15/10/2025: € 3.928,54

- 2° rata scadenza 15/11/2025: € 112,12

- 3° rata scadenza 15/01/2025: € 112,12

- 4° rata scadenza 15/03/2025: € 112,14





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: cquerini@gmail.com
tel. 335/6864179

Indice

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	1
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	2
Soggetti	3
Lotto 1	
Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Spino 16, - 25023 - OMISSIS	
Scheda immobile	4
Geografia	8
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	12
Segmento di mercato	13
Consistenza catastale	15
Valutazione	16
Stima per punti di merito	16
Risultati della valutazione	17
Quadro riassuntivo	18
Conclusioni TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE	18

