

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni civili

Esecuzione Immobiliare n°231/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ANAGRAFICA

G.E. : Dott.ssa BALDISSERA ANEGELINA AUGUSTA

Creditore procedente: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
C.F.: 05828330638
con sede in Vicolo dei corrieri n. 27.
Napoli.

Rappresentato da: AVV. LIMATOLA ALESSANDRO
Codice fiscale: LMTLSN70D20F839L
Con studio in: Via priv. Cesare Battisti 2 - 20122 - MILANO (MI)
Pec: notifiche@limatolaavvocati.it

Esecutato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Rappresentata da: AVV. MOLINARI TOSATTI MARCO
Via XX Settembre n. 8 - BRESCIA.
25122 (BS).
Pec: marco.molinaritosatti@brescia.pecavvocati.it

Custode di vendita giudiziaria: ENRICO LERA
Con studio in: Via San Zeno, 99/A,
25124 Brescia BS, Italia.

Esperto incaricato per la stima: Dott. Ing. SOTTINI DAVIDE
con studio in Via A. Gramsci n°94
25021 - BAGNOLO MELLA (BS).
Email : sottini.davide@gmail.com

DATE

- Data di nomina dell'esperto per la stima: 11/11/2025
- Conferimento d'incarico stima e giuramento: 20/11/2025
- Data della consegna del rapporto di valutazione: Gen/2026
- Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 17/02/2026
- Rinvio udienza per la determinazione della vendita : 14/04/2026

1. IDENTIFICATIVO DEI DUE LOTTI

1.1. – Immobili oggetto della procedura esecutiva

Unità immobiliari urbane site in Via XXIV Maggio n. 26, fraz. Milzano, Leno (BS):

Lotto 1)

- Sez. Urb. NCT, Foglio 44, Mappale 28, Subalterno 15;**
- Sez. Urb. NCT, Foglio 44, Mappale 30, Subalterno 1;**
- Sez. Urb. NCT, Foglio 44, Mappale 109;**

Indirizzo: Via XXIV Maggio 26, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 4, sup. catastale 165 mq.

Cat. A/3 = "Abitazione di tipo economico"

Quota di proprietà : 1/2 + 1/2 indiviso

Diritto di proprietà: piena ed esclusiva.

Divisibilità dell'immobile : non divisibile.

Più probabile valore di mercato : 161.500,00 €

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore a base d'asta): 140.000,00 €

Lotto 2)

- Sez. Urb. NCT, Foglio 44, Mappale 30, Subalterno 2;**

Indirizzo: Via XXIV Maggio 26, piano T, categoria C/6, classe 4, sup. catastale 29 mq.

Cat. C/6 = "Autorimessa".

Quota di proprietà : 1/2 + 1/2 indiviso

Diritto di proprietà: piena ed esclusiva.

Divisibilità dell'immobile : non divisibile.

Più probabile valore di mercato : 18.700,00 €

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore a base d'asta): 16.800,00 €

1.2. – PROPRIETA' E PROVENIENZA

A seguito dell'analisi del Certificato notarile ventennale redatto dal Notaio Dott. Calderini Vincenzo, alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento ne risultano gli attuali proprietari :

- [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.
- [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Si riporta estratto della **Certificazione notarile ventennale** redatto dalla Notaio Dott. Calderini Vincenzo indicante le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 02/07/2025:

“A [REDACTED] (BS) in data 26 novembre 1976 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] nata a Leno (BS) in data 11 maggio 1976 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 44 Particella 28 Subalterno 15 graffato con Foglio 44 Particella 30 Subalterno 1 e con Foglio 44 Particella 109, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 44 Particella 30 Subalterno 2 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Esposito Paola del 15 settembre 2006 repertorio n. 32581/8771 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 25 settembre 2006 al numero di registro generale 50411 e numero di registro particolare 29522 da [REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Leno (BS)”

Essendo il Lotto 1 “abitazione” e il Lotto 2 “autorimessa” si procede alla stesura di un unico Rapporto di valutazione pur mantenendo separati e distinti i due lotti 1 e 2 per una possibile vendita disgiunta.

PREMESSA

Con giuramento in data 28/07/2023, il sottoscritto Ing. Sottini Davide nato a Brescia l'01/03/1977, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°4579 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Brescia al n. 741, con studio a Bagnolo Mella (BS) via Gramsci n°94, veniva incaricato quale esperto e conferito del seguente incarico:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'Art.567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza di cui all'Art.567, comma 2 c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente.
All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca, per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n° 78, conv. in L.30 luglio 2010 n°122 e i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa

specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, sono nel caso che le manutenzioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C-

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la destinazione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione del documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'Art.155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quanto come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a titolo esemplificativo:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex Art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se previsto.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia e urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex. Art.173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi: indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa

dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estratti della licenza o della concessione edilizia e delle eventuali varianti) ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegando copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva la suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.

Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex Artt.36 e 37 D.P.R. 380/2001 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli Art.40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. settembre 2003 n°269 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003 n°326; indicando in questo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanza di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'Art.30 del T.U. del D.P.R. 6.6.01 n°380

indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i., e indichi, in caso di assenza o perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli, non edificabili) così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo sopra quanto richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'Art.577 c.p.c. dagli Artt.720, 722 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalla norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio: immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità e invendibilità separata tra autorimesse, posti auto e unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione fra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione fra posti auto costruiti tra la legge n°1150 del 17/08/1942 come modificata dalla legge n°765/1967 e la legge

n°246 del 28/11/2005 entrata in vigore il 6/12/2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16/12/2005, dall'altro.

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex Art.591 bis n.ro 1 relative a:

- diritti reali e personali e terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione della età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento della modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli Artt.599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi comprese la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti

in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà, in ogni caso, contenere tutte le informazioni indicate dall'Art.173-bis disp. Att. Cpc, come modificato per effetto del DL n°83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; a eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture o enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

2) Lotto 1: Abitazione (fg. 44, mapp. 28 , sub 15 – fg. 44 mapp. 30 sub 1 – fg. 44, mapp. 109) sita in Via XXIV Maggio n. 26, fraz. Milzanello di Leno (BS).

Audit documentale e Due Diligence

a	Conformità urbanistico-edilizia		Si	x	No	se No vedi pagina 22
b	Conformità catastale		Si	x	No	se No vedi pagina 28
c	Conformità della titolarità	x	Si		No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

a	Immobile occupato	x	Si		No	se SI vedi pagina 21
b	Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	x	Si		No	se Si vedi pagina 28
c	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici		Si	x	No	se Si vedi pagina
d	Spese condominiali arretrate		Si	x	No	se Si vedi pagina

Limitazioni

a	Assunzioni limitative	x	Si		No	se SI vedi pagina 34
b	Condizioni limitative	x	Si		No	se SI vedi pagina 34

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

a	Trascrizioni a FAVORE	x	Si		No	se SI vedi pagina 28-29
b	Iscrizioni CONTRO	x	Si		No	se SI vedi pagina 28-29

Lotto 2: Autorimessa (fg. 44 mapp. 30 sub 2) sita in Via XXIV Maggio n. 26, fraz. Milzanello di Leno (BS).

Audit documentale e Due Diligence

a	Conformità urbanistico-edilizia		Si	x	No	se No vedi pagina 23
b	Conformità catastale	x	Si		No	se No vedi pagina
c	Conformità della titolarità	x	Si		No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

a	Immobile occupato	x	Si		No	se SI vedi pagina 18
b	Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	x	Si		No	se SI vedi pagina 28
c	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici		Si	x	No	se SI vedi pagina
d	Spese condominiali arretrate		Si	x	No	se SI vedi pagina

Limitazioni

a	Assunzioni limitative	x	Si		No	se SI vedi pagina 34
b	Condizioni limitative	x	Si		No	se SI vedi pagina 34

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

a	Trascrizioni a FAVORE	x	Si		No	se SI vedi pagina 28-29
b	Iscrizioni CONTRO	x	Si		No	se SI vedi pagina 28-29

Gli immobili staggiti sono situati in via XXIV Maggio al n. 26, Fraz. Milzanello nel Comune di Leno (BS).

2.2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli edifici sono situati nella zona "storica" della frazione di Milzanello la quale dista circa 6,5 km a sud-ovest dal centro del Comune di Leno (BS); il borgo in cui sono inseriti gli immobili è caratterizzata dalla presenza di scarsi servizi di vicinato ed è dislocato a sud della Provincia di Brescia.

Dal Piano di Governo del territorio (PGT) comunale l'immobile risulta inserito nell'ambito urbano "Nuclei di antica formazione NAF" della Frazione di Milzanello; La zona è regolata dall'art. 23, Zona A, dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole (PDR) nel quale nell'art. 23 l'edificio principale viene definito come : *"Altre tipologie: Sono costituite da edifici non sempre classificabili tipologicamente, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale"*.

Si evince dalla Tavola 5b "Modalità di intervento" che è ammesso per la casa principale per una parte il "Risanamento conservativo" e per un'altra parte la "ristrutturazione edilizia". E' ammessa la "Ristrutturazione edilizia senza il cambio d'uso" per gli "Accessori". L'area è classificata all'interno del PGT di Leno (BS) con classe di sensibilità paesaggistica elevata pari a 4.

Si riporta estratto dell'art. 23 del DPR : *"Le superfetazioni quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo,ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite"*.

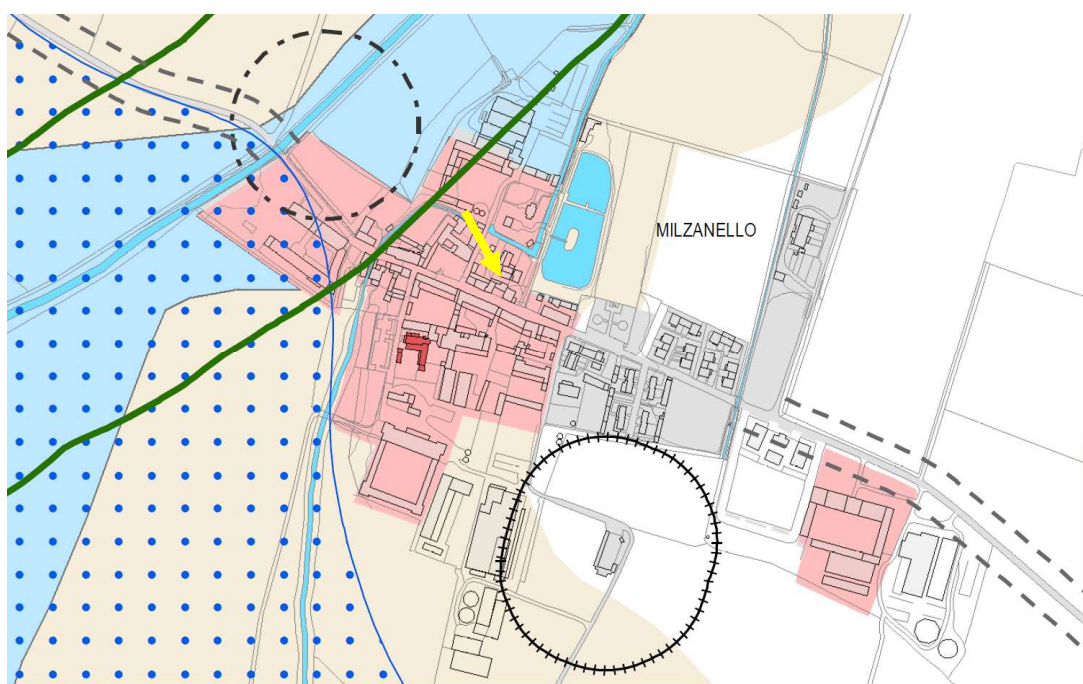


Immagine I : Tavola dei vincoli – in rosso "Nuclei di antica formazione" NAF.



Immagine I' : Estratto del PDR - Tavola 3 b – Nuclei di antica formazione – “Tipologie”.

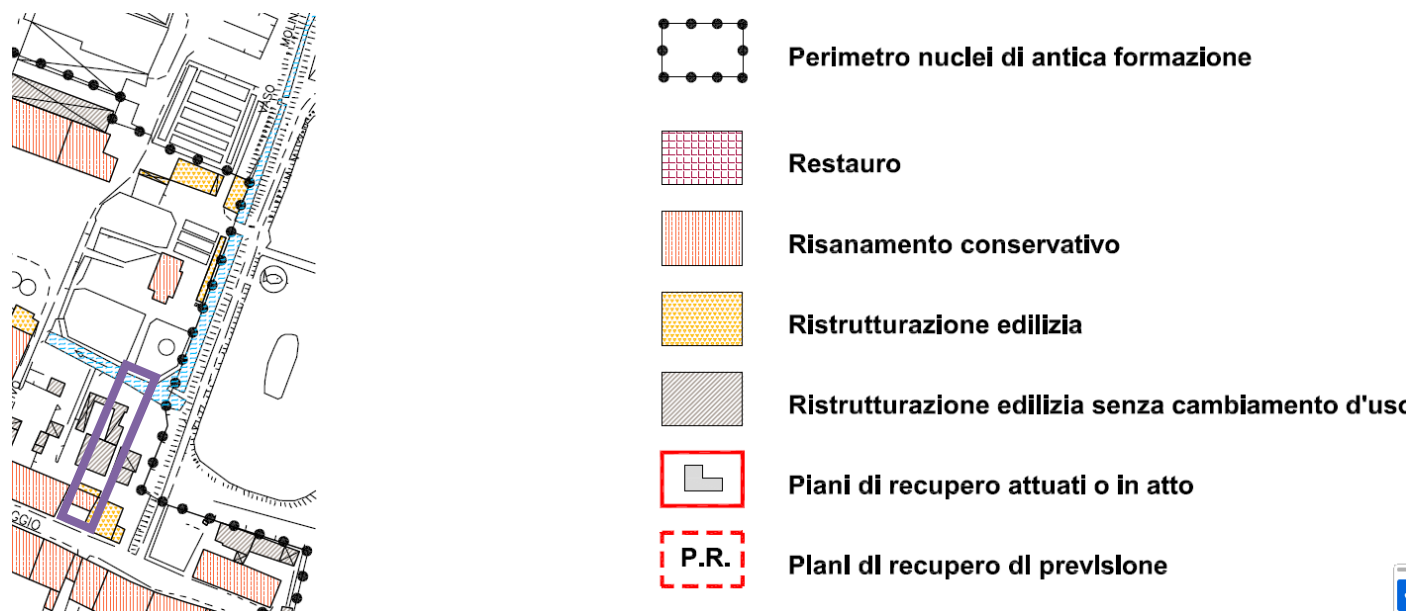


Immagine I'': Estratto tavola 5 b - Milzanello – Nuclei di antica formazione - “Modalità d'intervento”.

2.2.2 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1 E 2.

LOTTO 1

UBICAZIONE: via XXIV Maggio n. 26, Fraz. Milzanello di Leno (BS).

DESTINAZIONE D'USO LOTTO 1: edificio unifamiliare con due giardini esclusivi sul fronte e nel retro.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA LOTTO 1: Edificio in linea caratterizzato da due piani fuori terra e da un piano interrato lato sud e fuori terra per il prospetto nord; l'unità immobiliare in oggetto è cielo – terra con accesso pedonale indipendente dal fronte strada e da un accesso carraio comune; i tre piani sono collegati da una scala interna chiusa da muri perimetrali.

DESCRIZIONE LOTTO 1: L'accesso pedonale all'appartamento staggiato avviene dal n. 26 di via XXIV Maggio. L'accesso carraio ha luogo dalla medesima via tramite da una strada di servizio posta ad est dell'accesso pedonale e successivamente da una corte comune alle abitazioni limitrofe.

Al piano interrato vi sono: la lavanderia, la centrale termica e le cantine; al piano terra vi sono il soggiorno e la cucina; al piano primo vi sono: il bagno, due camere e uno sgabuzzino. Vi è anche un ripostiglio distaccato dall'abitazione principale in adiacenza al lato nord dell'autorimessa.

MATERIALI COSTRUTTIVI, ETA' E STATO DI MANUTENZIONE LOTTO 1:

La struttura è realizzata in muratura portante in laterizio pieno e laterizi semipieni.

I solai, per quanto visionato, sono in calcestruzzo armato pieno. La scala interna in calcestruzzo armato è rivestita in marmo tipo "Botticino" per la porzione che va dal piano terra al primo. I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno al piano primo e quelli della lavanderia al piano interrato. Le finestre sono in legno, del tipo all' "inglese" con vetri doppi. Le porte interne con luce sono in legno. I sanitari del bagno sono in ceramica del tipo a colonna e il box doccia in vetro.

ESTERNAMENTE: lo stato di manutenzione della casa principale si può ritenere sufficiente.

L'edificio è caratterizzato da un giardino esclusivo posizionato a sud e da un altro giardino/orto esclusivo situato a nord. Vi è un balcone, accessibile dalle camere del primo piano, che si affaccia sul prospetto sud.

Si segnala la presenza di umidità nei muri perimetrali della lavanderia.

Il rustico condonato, il rustico a confine nord e il portico in legno presenti nel giardino posteriore della casa sono in scarso stato di manutenzione.

Il portico in legno è in precarie condizioni statiche e presenta coperture in onduline; è necessario verificare il materiale che compone le onduline in quanto è possibile una sospetta contaminazione d'amianto.

Il rustico condonato visibile da un osservatore a terra presenta imbarcamento della falda della copertura.

Sul rustico posizionato sul confine nord vi è la presenza di una copertura in onduline; è necessario verificare il materiale che compone le onduline in quanto è possibile una sospetta contaminazione d'amianto.

INTERAMENTE: l'appartamento è in discreto stato di manutenzione. Si segnala al piano interrato in una delle cantine la presenza di carbonatazione del calcestruzzo del solaio con relativa espulsione del copriferro e ammaloramento dei ferri d'armatura.

Per il rustico condonato si segnala che: non sono presenti i serramenti sulle finestre di cui una finestra risulta murata; al tempo del sopralluogo era ricolmo di masserizie. Dai sopralluoghi effettuati, il primo avvenuto in una giornata piovosa, si evince che dalla copertura sono probabili, possibili anche dallo stato di vetustà, infiltrazioni durante gli eventi piovosi.

Da un ispezione a terra la copertura in legno del rustico condonato presenta un travetto in legno rotto e puntellato con due assi provvisorie (vedi immagini allegato1).

IMPIANTI ABITAZIONE PRINCIPALE: L'impianto di riscaldamento è del tipo idronico caratterizzato da un caldaia murale a gas, situata nella centrale termica al piano interrato, del tipo BAXI modello ECO240I, Targa dell'impianto:TB2ST59037301003, con manutenzione in corso di validità; la medesima caldaia a gas riscalda l'acqua sanitaria. I sistemi di emissione sono radiatori in ghisa; il sistema di regolazione è unico ed è posato al piano terra.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Non è presente un impianto citofonico ma un semplice campanello. Non è presente l'impianto di climatizzazione estiva né altro tipo d'impianto.

Il rustico condonato, il portico in legno e il rustico a confine nord sono pressoché privi d'impianti in quanto quelli elettrici esistenti sono obsoleti e/o non funzionanti.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di sopralluogo si evince che l'immobile non è costituito in condominio.

LOTTO 2

UBICAZIONE: via XXIV Maggio n. 26, Fraz. Milzanello di Leno (BS).

DESTINAZIONE D'USO LOTTO 2: autorimessa.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA LOTTO 2: autorimessa caratterizzata da unico vano a pianta quadrata posto al piano terra ed inserita in un immobile più ampio con altre unità immobiliari.

DESCRIZIONE LOTTO 2: si accede da cortile comune e da portone realizzato in metallo e vetro del quale risultano alcune parti finestrate rotte; l'autorimessa è dotata di due aperture finestrate posizionate sul lato est.

Vi è la presenza di un sottotetto privo di scale d'accesso il quale sul lato frontale è caratterizzato da chiusure di tamponamento in doghe di legno con aperture non finestrate mentre sul lato est vi è la presenza di tamponature in laterizio non intonacate con aperture prive di serramenti. Nell'insieme la struttura presenta le caratteristiche tipologiche del "fienile".

MATERIALI COSTRUTTIVI, ETA' E STATO DI MANUTENZIONE LOTTO 2:

Edificio in muratura di laterizio portante non intonacata e solaio in travetti prefabbricati di calcestruzzo armato e tavelloni a vista; la copertura è a doppia falda realizzata in legno con manto in coppi. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

ESTERNAMENTE: Presenta scarso stato di manutenzione. Da un osservatore a terra il tetto risulta visibilmente imbarcato nella parte centrale della falda a nord. Dai sopralluoghi effettuati, di cui il primo avvenuto in una giornata piovosa, si evince che dalla copertura sono altamente probabili, possibili anche dallo stato di vetustà, infiltrazioni durante gli eventi piovosi.

INTERNAMENTE: scarso stato di manutenzione; vi è la presenza di masserie.

IMPIANTI: l'autorimessa è pressoché priva d'impianti in quanto quelli elettrici esistenti sono obsoleti e/o non funzionanti.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di sopralluogo si evince che l'immobile non è costituito in condominio.

I confini degli immobili staggiti sono così definiti:

LOTTO 1	LOTTO 2
- a nord: Seriola Molina di Milzanello. - a sud: Via XXIV Maggio. - a est: altra U.I. - a ovest: altra U.I.	- a nord: Ripostiglio accessorio Lotto 1. - a sud: Corte comune. - a est: altra U.I. - a ovest: altra U.I.

POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE: viste le peculiarità sopra descritte si ritiene possibile una vendita separata, Lotto 1 e Lotto 2.

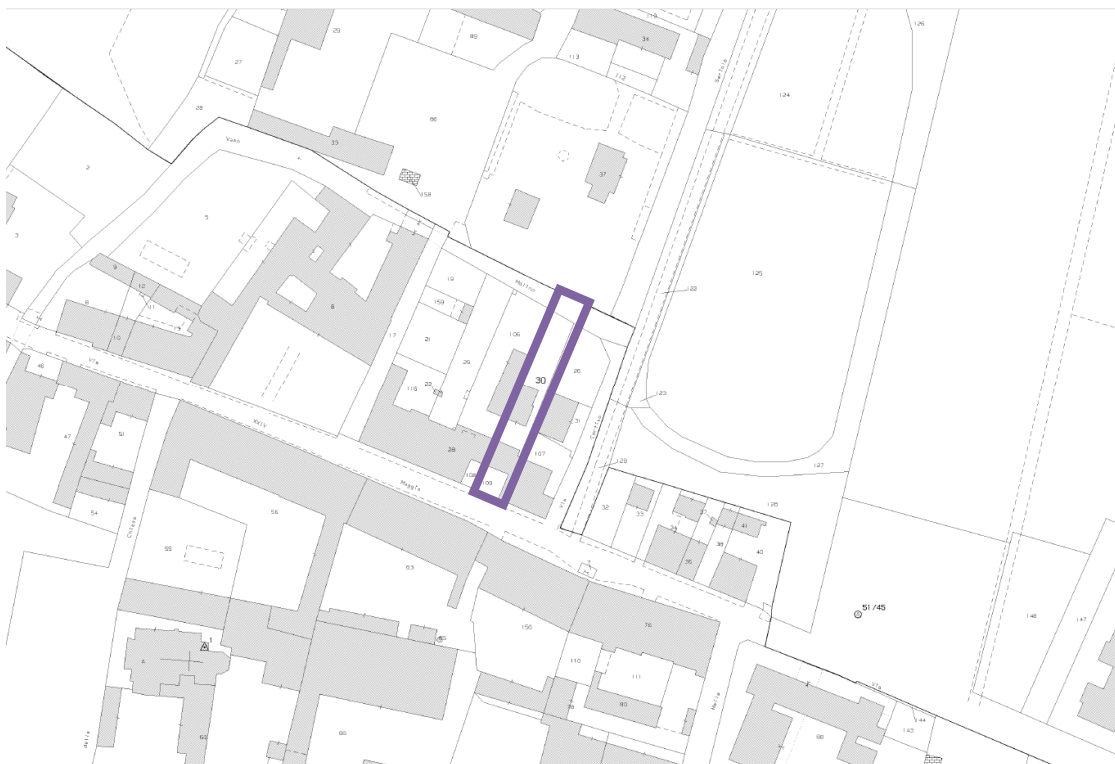
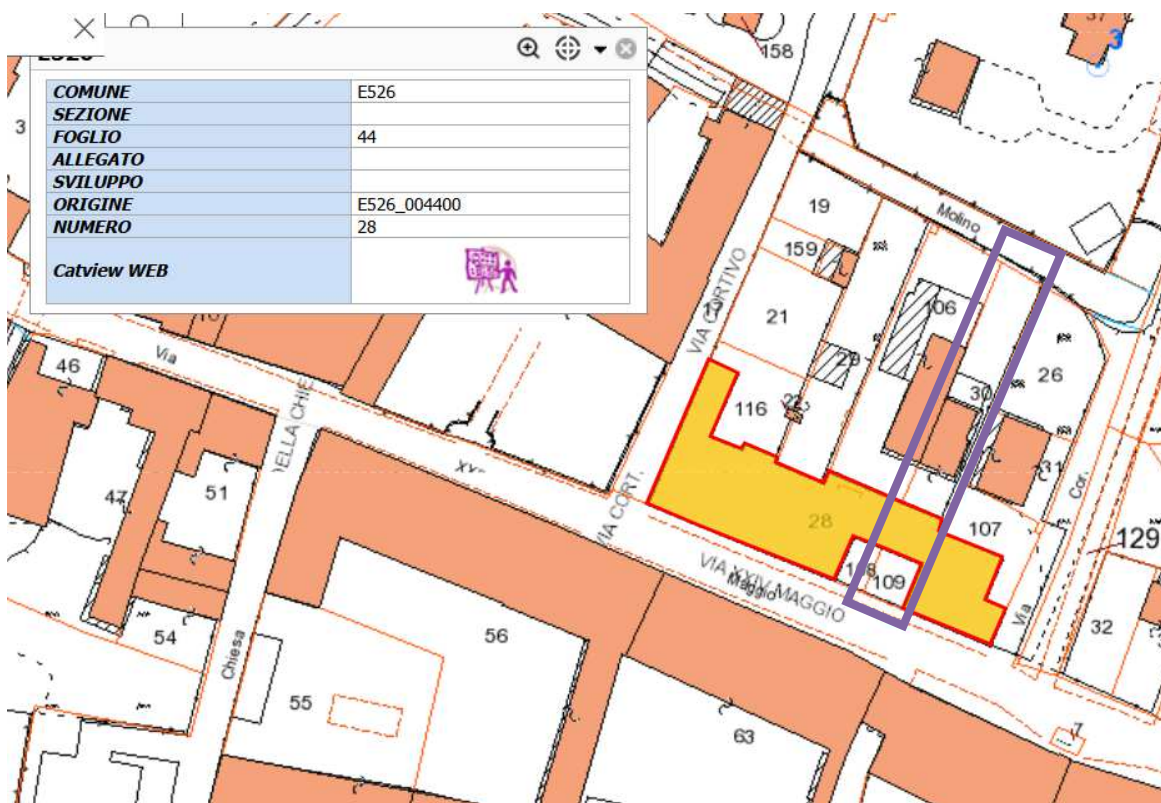


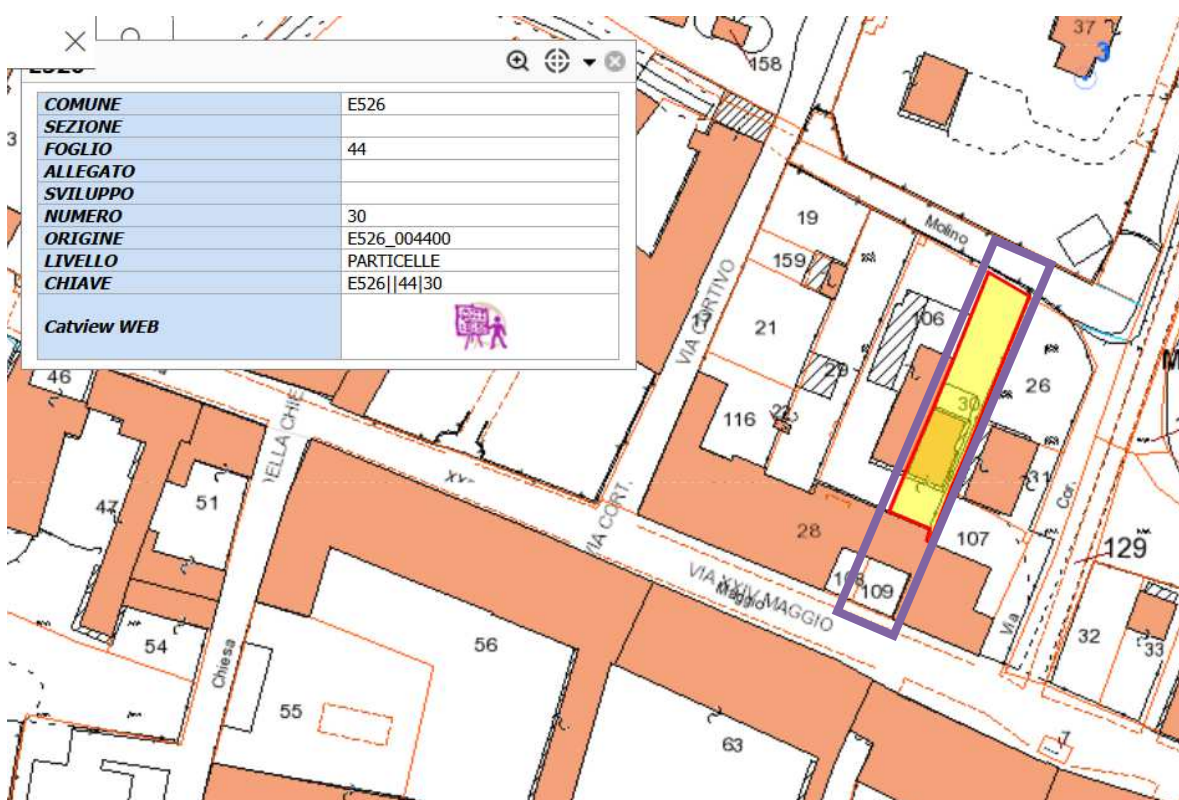
Immagine I - Estratto mappa catastale, ADE.



Immagine II - Fonte : © Google Maps"2025".



Mappale 28



Mappale 30

Immagine III : Estratto da: Geoportale della Provincia di Brescia.



Prospetto via XXIV Maggio.



Prospetto nord.



Prospetto nord.



Autorimessa.



Autorimessa



Rustico a confine nord.



Rustico a confine nord.



Portico in legno.



Portico in legno.



Manufatto a confine.

Immagini IV – Parti esterne dell'immobile staggito.

2.2.3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato tramite atto preliminare di compravendita registrato presso l'agenzia delle entrate al n.4574 del luglio 2022 a nome di [REDACTED]. L'immobile pertanto risulta occupato da [REDACTED]

Il probabile valore d'affitto, da tabelle OMI, è variabile da Euro 530,00 ad Euro 690,00 al mese.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

2.2.4 LEGITTIMITA' EDILIZIA-URBANISTICA

A. Abitazione

- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967
☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

- Titoli autorizzativi esaminati

I fabbricati staggiati sono stati sottoposti ai seguenti titoli abilitativi; si riporta l'elenco dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Leno (BS):

- a) In data 2 aprile 1973 Licenza di costruzione n.1106 Reg.Costr. per opere di ristrutturazione e sistemazione di vecchio fabbricato; la licenza è relativa al Lotto 1 compreso nel mappale 28. (vedi allegato).
- b) Concessione edilizia CE N.218 del 4/2/1976. (Autorimessa , lotto 2) (vedi allegato).
- c) Richiesta di condono in data 1-4-1986 n.2162 ai sensi della legge n.47/1985; Rilascio di concessione in sanatoria n.519 in data 1-4-1989 in merito al locale "deposito" del Lotto 1 dislocato nel mappale 30. (vedi allegato).
- d) Non è stato reperito alcun documento in merito alla Fine Lavori.
- e) Non risultano documenti esistenti in merito all'Abitabilità.

- Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT approvato con delibera C.C. n.46 del 18 dicembre 2008 – "Piano delle regole" aggiornato a seguito della VARIANTE approvato con delibera C.C. n.7 del 30/06/2020.

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ☐ Convenzione urbanistica | ☒ No | ☐ Si |
| ☐ Cessione dei diritti edificatori | ☒ No | ☐ Si |

Limitazioni urbanistiche

- | | | |
|--|--|-----------------------------|
| ☐ Vincoli storico | ☒ No | ☐ Si |
| ☐ Vincoli ambientali | ☒ No | ☐ Si |
| ☐ Vincoli paesaggistici | ☒ No | ☐ Si |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICO/EDILIZIA

Il sottoscritto Ing. SOTTINI DAVIDE iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°4579, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in relazione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno (BS) e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione in oggetto per le seguenti motivazioni:

LOTTO 1:

- Si riscontra a seguito di sopralluogo che:

Al piano interrato:

- a) Risultano realizzate due nuove tamponature a chiusura del portico nel quale è stata ricavata la lavanderia.
- b) La cantina posizionata a ovest e la centrale termica adiacente non sono presenti nella licenza di costruzione n.1106 Reg.Costr.-1973.
- b') Le scale che vanno dal piano terra al piano interrato sono state realizzate per metà della larghezza indicata nel titolo abilitativo; per la restante metà è stato lasciato un corridoio di passaggio per accedere dall'interno alla lavanderia, alle cantine e alla centrale termica.

Al piano terra:

- c) Risultano realizzate due nuove tamponature a chiusura di un portico esterno e a creare un nuovo angolo cottura collegato al soggiorno ed alla scala per accedere al piano interrato.
- d) E' stata realizzata un'apertura nel muro portante della larghezza di 175 cm che collega il soggiorno esistente all'attuale angolo cottura.
- e) E' stato realizzato nel soggiorno, un camino in muratura dimensioni 150 cm x 60 cm, con anima in metallo, posizionato sul lato nord.
- f) Nel soggiorno la porzione di tramezza centrale non è stata realizzata o demolita l'esistente; pertanto risultano soggiorno e cucina in un unico ambiente.

Al piano primo:

- g) E' stato creato un nuovo sgabuzzino al quale si accede dalla camera matrimoniale tramite la realizzazione di una nuova porta nella muratura non indicata nei titoli abilitativi;

- h) nello sgabuzzino vi è la presenza di una nuova finestra dalle dimensioni pari a 50 x 150 cm realizzata sul prospetto nord che non è stata indicata in pianta.

- **“Superfetazioni” posizionate nel giardino a nord:**

- i) Adiacente al Ripostiglio condonato nell'anno 1991 al numero n.2162 risulta costruito in appoggio un portico realizzato in legno con copertura in onduline; per tale portico non esiste alcun titolo abilitativo;

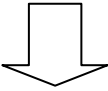
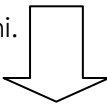
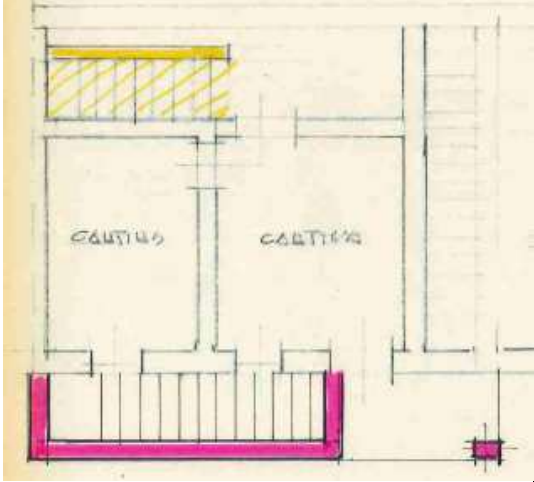
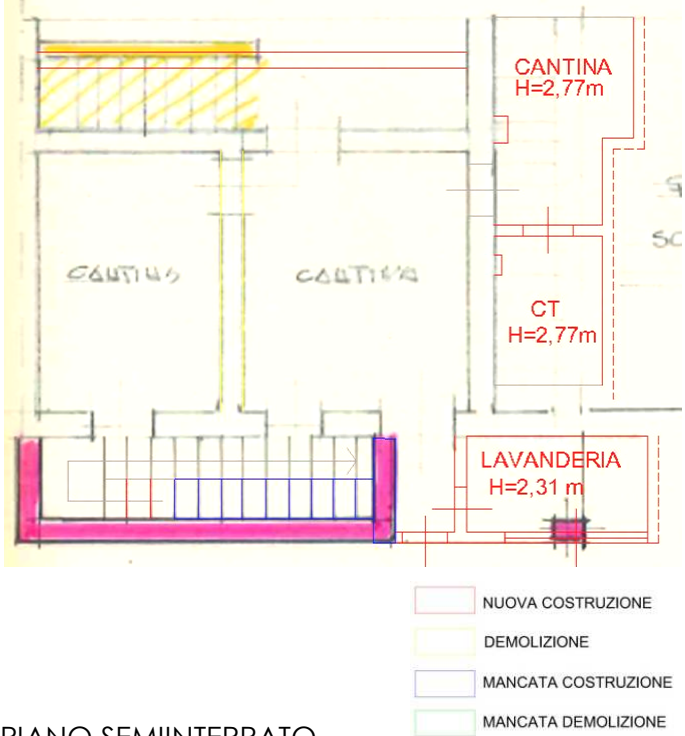
- l) Privo di titolo abilitativo è un *manufatto* dotato di due camini, posizionato a fianco del portico in legno e posizionato in adiacenza alla costruzione a confine.

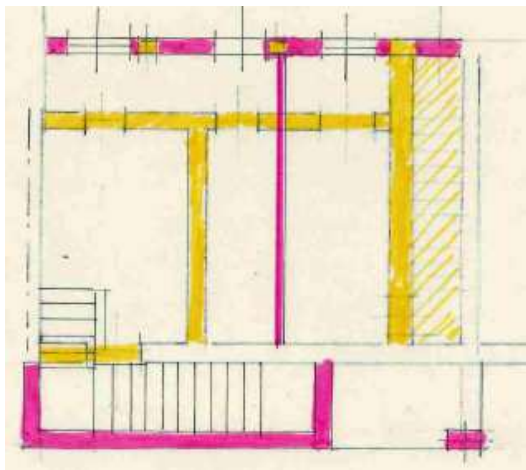
- m) Privo di titolo abilitativo è un ulteriore manufatto realizzato sul confine nord; tale struttura presenta caratteristiche e finiture a rustico.

A seguito d'incontro presso l'Ufficio tecnico comunale ai fini della valutazione della conformità urbanistico - edilizia si riportano le seguenti considerazioni:

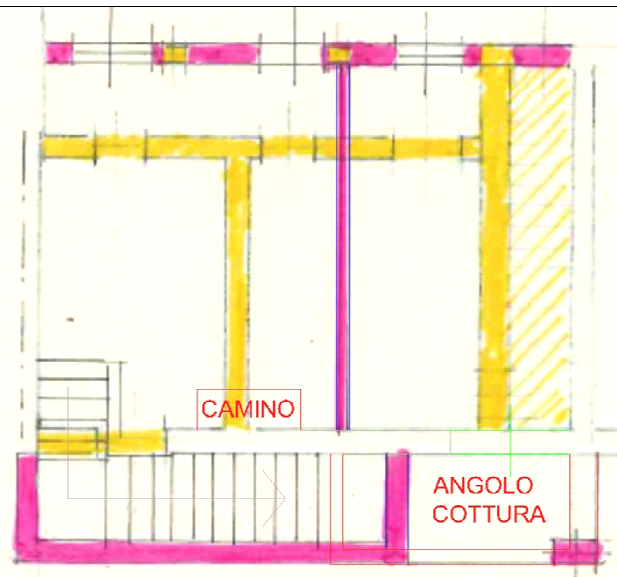
- 1) Abusi sanabili: vedi i punti a), b), b'), c), d), e), f), g) e h).

- 2) Privi di titolo abilitativo e difforni dagli strumenti urbanistici vigenti: vedi i punti i), l), m).

Licenza di costruzione n.1106 Reg.Costr. del 2 aprile 1973. (Pratica originaria). 	Variazioni al titolo rilevate a seguito di sopralluogo come: nuove costruzioni, demolizioni, mancate costruzioni e mancate demolizioni. 
 PIANO SEMIINTERRATO	 PIANO SEMIINTERRATO Vedi i punti: a), b) e b').



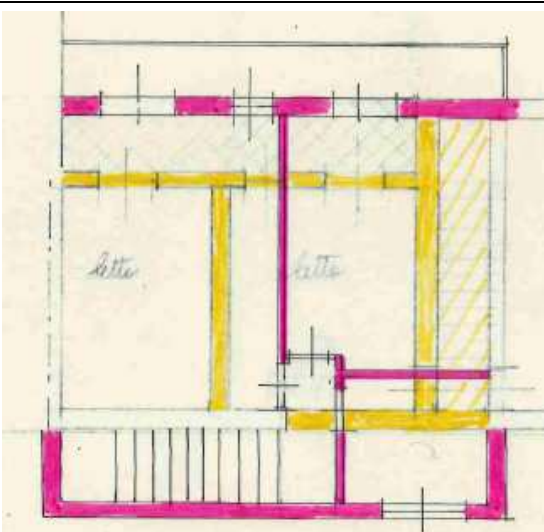
PIANO TERRA



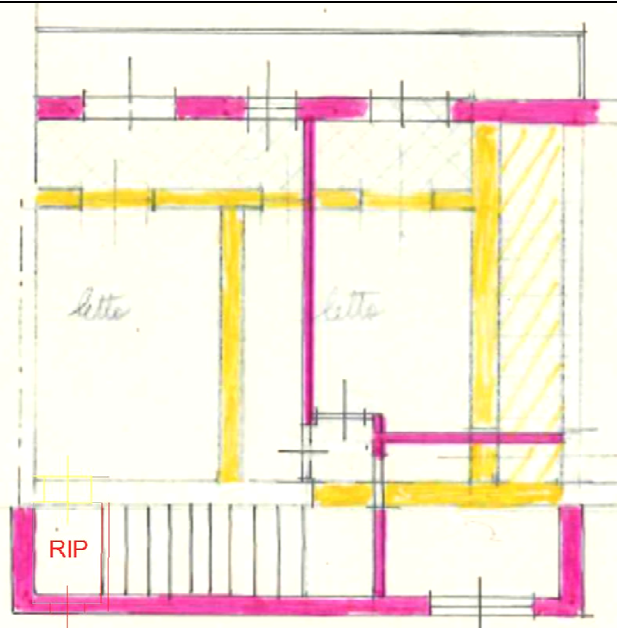
PIANO TERRA

Vedi i punti: c),d),e) e f).

- NUOVA COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE
- MANCATA COSTRUZIONE
- MANCATA DEMOLIZIONE



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

Vedi i punti: g) e h).

- NUOVA COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE
- MANCATA COSTRUZIONE
- MANCATA DEMOLIZIONE

LOTTO 2 : Non risulta segnata la porta di collegamento tra l'autorimessa e il ripostiglio adiacente. Se venduti i lotti 1 e 2 separatamente chi acquisterà il lotto 2 dovrà procedere alla messa in pristino provvedendo a tamponare tale apertura.

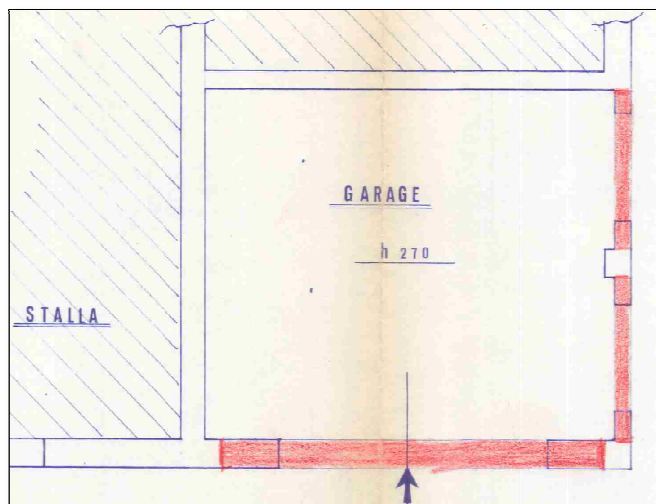


Immagine V: Estratto da: Concessione edilizia CE N.218 del 4/2/1976.

LOTTO 1 - DEDUZIONI PER REGOLARIZZAZIONE		€
Lotto 1	- Per le porzioni sanabili è richiesto una SCIA in sanatoria e sarà commisurata una sanzione amministrativa di cui si riporta il valore minimo che potrebbe subire variazioni a seguito di procedura in sanatoria:	1.032,00
	- Nuovo accatastamento.	500,00
	-Oneri necessari per la "messa in pristino" degli abusi non sanabili compresi trasporto alla discarica e relativo accesso, determinato a corpo.	2.000,00
Totale deduzioni Lotto 1		3.532,00 €

- All'importo va aggiunto l'onorario del tecnico che dovrà predisporre la pratica.

NOTE

La verifica edilizia-urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi o meno rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona tecnica o regola d'arte di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. Si **raccomanda il confronto** con l'ufficio tecnico del Comune di Leno (BS) prima della realizzazione della pratica in sanatoria, per tanto si invita a verificare, tramite proprio consulente tecnico di fiducia tutte le problematiche edilizie – urbanistiche segnalate nel Rapporto di valutazione. La determinazione del calcolo dell'oblazione e l'effettiva sanabilità delle difformità potrebbe anche essere subordinate e condizionate da future varianti degli strumenti urbanistici, all'entrata in vigore di nuove normative e/o regolamenti vigenti al momento del trasferimento del bene.

2.2.6 RISPONDENZA CATASTALE

In data Novembre/2025 il CTU ha reperito i seguenti documenti catastali (vedi allegati) in modo telematico per mezzo: sister.agenziaentrate.gov.it

- Visura storica per immobile.
- Estratto mappa catastale.
- Planimetrie catastali.

L'immobile è catastalmente così identificato:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/11/2025.

LOTTO 1

Dati identificativi: Comune di **LENO (E526) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **44** Particella **28** Subalterno **15**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **44** Particella **30** Subalterno **1**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **44** Particella **109**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **LENO (E526) (BS)**

Foglio **44** Particella **28**

Foglio **44** Particella **30**

Foglio **44** Particella **109**

Classamento:

Rendita: **Euro 266,49**

Categoria **A/3_a**, Classe **4**, Consistenza **6 vani**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **44** Particella **109**

Indirizzo: VIA VENTQUATTRO MAGGIO n. 26 Piano S1 - T-1

Dati di superficie: Totale: **165 m²** Totale escluse aree scoperte _{b)}: **157 m²**

Dati di classamento

Rendita: **Euro 266,49**

Categoria **A/3_b**, Classe **4**, Consistenza **6,0 vani**

LOTTO 2

Dati identificativi

Comune di **LENO (E526) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **44** Particella **30** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **LENO (E526) (BS)**

Foglio **44** Particella **30**

Indirizzo

VIA VENTQUATTRO MAGGIO n. 26 Piano T

Rendita: **Euro 46,43**

Categoria **C/6_a**, Classe **4**, Consistenza **29 m²**.

Dati di classamento

Rendita: **Euro 46,43**

Categoria **C/6_a**, Classe **4**, Consistenza **29 m²**.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. SOTTINI DAVIDE, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°4579, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia -Territorio e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Lotto 1 : La NON REGOLARITÀ catastale:

- La tramezza che divide il soggiorno è stata demolita o mai realizzata.
- Non è stata indicata la finestra dello sgabuzzino accessibile dalla camera da letto matrimoniale.
- Non è stata indicata la tramezza che forma la Centrale termica al piano interrato.
- Non risultano accatastati: il portico, il manufatto esterno adiacente al portico e il rustico posizionato sul confine nord.

Lotto 2 : La REGOLARITÀ catastale.

2.2.7 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Dall'atto traslativo di compravendita redatto dal Notaio Dott.ssa Esposito Paola al repertorio n. 32581 Raccolta n. 8771 Registrato all'Ufficio delle Entrate di Brescia, il 22/09/2006, al n. 2894 serie IT, Trascritto a Brescia il 28/09/2006 al n. 50411 R.G. al n. 29522 R.P. si evince che gli attuali proprietari sono:

- [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà indivisa.
- [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà indivisa.

2.3 FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Dall'atto traslativo di compravendita redatto dal Notaio Dott.ssa Esposito Paola al repertorio n. 32581 Raccolta n. 8771 Registrato all'Ufficio delle Entrate di Brescia, il 22/09/2006, al n. 2894 serie IT, Trascritto a Brescia il 28/09/2006 al n. 50411 R.G. al n. 29522 R.P. si evince che(vedi allegato):

"ARTICOLO 3 - PRECISAZIONI

Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni azione ragione, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e

passive, anche non apparenti se vi sono e come sono, comprese quelle di natura eventualmente condominiale, nulla escluso od eccettuato con i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui gli immobili innanzi venduti fanno parte ai sensi e per gli effetti dell'art.1117 e seguenti c.c.."

Dalle planimetrie catastali si deduce che la strada di accesso all'autorimessa e la corte che separa il lotto 1 dal lotto 2 è "corte comune" (vedi planimetria catastale allegata).

A seguito della comunicazione dell'ADE avvenuta in data 5/12/2025 si evince che non esistono contratti d'affitto in riferimento agli immobili staggiti (vedi allegato).

2.4 FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A seguito di sopralluogo si desume che l'immobile risulta occupato tramite atto preliminare di compravendita registrato presso l'agenzia delle entrate al n.4574 del luglio 2022 a nome di [REDACTED]; tale atto non è opponibile alla procedura in quando non trascritto ma solo registrato così come indicato da delegato del CVG tramite pec del 22/12/2025 (vedi allegato).

Gli immobili staggiti risultano gravati dalla seguente iscrizione ipotecaria ; si riporta estratto della *Certificazione notarile ventennale* redatto dalla **Notaio Dott. Vincenzo Calderini** indicante le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al **02/07/2025**:

"Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Esposito Paola del 15 settembre 2006 repertorio n. 32582/8772 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 25 settembre 2006 al numero generale 50412 e al numero particolare 11642 a favore di Banca Carige Spa-cassa Di Risparmio Di Genova Ed Imperia con sede in Genova C.F. 03285880104, domicilio ipotecario eletto in Genova Via Cassa Di Risparmio 15, per capitale di € 175.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 350.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] per i

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 44 Particella 28 Subalterno 15 graffato con Foglio 44 Particella 30 Subalterno 1 e con Foglio 44 Particella 109, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 44 Particella 30 Subalterno 2 siti nel comune di Leno (BS).

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Esposito Paola del 23 luglio 2008 repertorio n. 36400/11454 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 28 luglio 2008 al numero generale 35433 e al numero particolare 8233 a favore di Banca Carige Spa-cassa Di Risparmio Di Genova Ed Imperia con sede in Genova C.F. 03285880104, domicilio ipotecario eletto in Genova Via Cassa Di Risparmio N.15, per capitale di € 40.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 80.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED]

██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 44 Particella 28 Subalterno 15 graffato con Foglio 44 Particella 30 Subalterno 1 e con Foglio 44 Particella 109, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 44 Particella 30 Subalterno 2 siti nel comune di Leno (BS).

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte Di Appello Di Brescia del 31 maggio 2025 repertorio n. 4399 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 2 luglio 2025 al numero generale 30819 e al numero particolare 21194 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di ██████████

██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana NCT.

Foglio 44 Particella 30 Subalterno 2, NCEU Sezione Urbana NCT.

Foglio 44 Particella 30 Subalterno 1 graffato con Foglio 44 Particella.

109 e con Foglio 44 Particella 28 Subalterno 15 siti nel comune di Leno (BS)".

Sono stati effettuati i seguenti sopralluoghi presso i luoghi di causa e/o i pubblici uffici:

- 1) in data 25/11/ 2025: Istanza per accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Leno.
- 1') In data 16/12/2025 ricezione della pec dell'Avv. Molinari Tosatti Marco.
- 2) In data 17/12/2025: Primo accesso presso gli immobili staggiati a Milzanello di Leno in Via XXIV Maggio, n.26, (BS).
- 3) In data 21/11/2025 reperimento documentazione catastale presso il sistema SISTER dell'ADE.
- 4) In data 26/11/2025 invio pec all'ADE ai fini della richiesta dell'esistenza di contratti d'affitto.
- 5) in data 19/12/2025 invio Pec al CVG Dott. Lera Enrico: comunicazione sullo stato d'occupazione.
- 6) In data 23/12/2025 si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Leno per la valutazione della Due diligence relativa alla conformità edilizia-urbanistica dei titoli abilitativi dell'immobile staggiato.
- 7) In data 08/01/2026: Secondo accesso presso gli immobili staggiati a Milzanello di Leno in Via XXIV Maggio, n.26, (BS) per approfondire le valutazioni sullo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.
- 8) In data 14/01/2026 ricezione della Pec dell'Avv. Contessa Antonio per gli attuali occupanti.

3 FORMAZIONE DI LOTTI 1 e 2

LOTTO 1

Unità immobiliari urbane site in Via XXIV Maggio n.26, fraz. Milzanello, Leno (BS) e censite nella Sezione NCT del Comune di Leno (BS) come segue:

- Sez. Urb. NCT, Foglio 44, Mappale 28, Subalterno 15;
- Sez. Urb. NCT, Foglio 44, Mappale 30, Subalterno 1;
- Sez. Urb. NCT, Foglio 44, Mappale 109;

Indirizzo: Via XXIV Maggio 26, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 4, sup. catastale 165 mq.

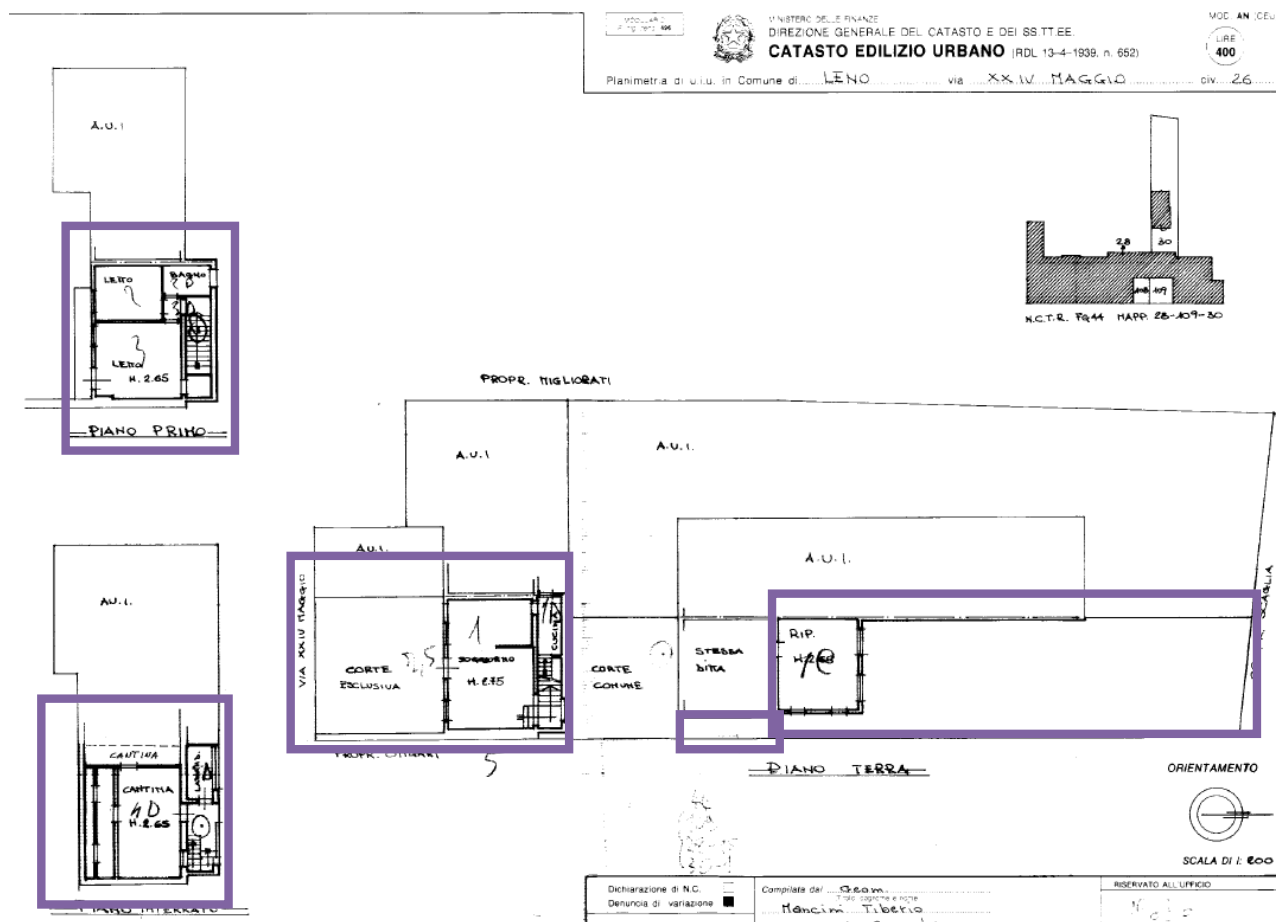


Immagine VI - Estratto dalla planimetria catastale dell'abitazione.

LOTTO 2

– Sez. Urb. NCT, Foglio 44, Mappale 30, Subalterno 2;

Indirizzo: Via XXIV Maggio 26, piano T, categoria C/6, classe 4, sup. catastale 29 mq.

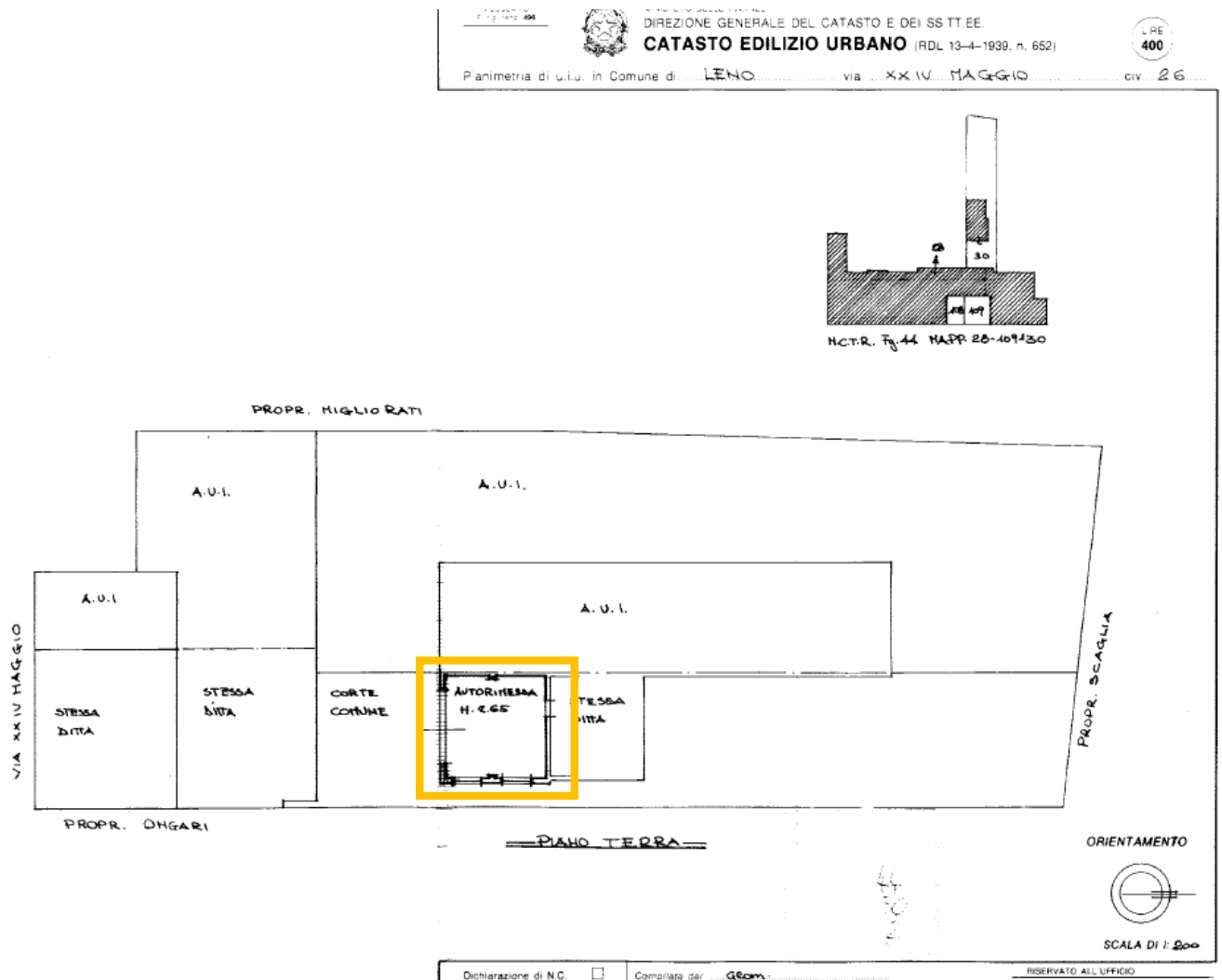


Immagine VII - Estratto dalla planimetria catastale dell'autorimessa.

4 ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) e 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) e 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."*¹

Fonte: Rapporto di valutazione fac-simile per immobili del Tribunale di Brescia.

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua aggiudicazione. La presente stima è redatta ad uso del Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni immobiliari, e per finalità direttamente correlate all'esecuzione immobiliare n. 231/2025.

Condizioni limitative

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal CTU presso gli uffici pubblici e privati del settore, a garanzia di affidabilità e veridicità.

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nel suo attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettabili.

☒ Si ☐ No, Se no procedere alla determinazione dell' HBU (allegare ulteriore analisi)

5 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

5.1 VALORE COMMERCIALE DELL' IMMOBILE

Lo scrivente, per valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile, ha effettuato l'analisi:

- a) del listino Immobiliare, redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, reperibile presso l'Agenzia delle Entrate;

Il metodo di stima adottato è: stima comparativa monoparametrica o sintetico con l'impiego di fonti indirette, in base alle superfici relative, con riferimento ai cespiti simili posti in vendita nelle vicinanze di quello esaminato, trasferiti nello stesso periodo di riferimento, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche si fa riferimento alla descrizione del bene analizzati in precedenza, mentre per quelle estrinseche si è tenuto conto della sua ubicazione.

Il criterio di misurazione adottato è quello della **Superficie Esterna Lorda (SEL)**.

Le superfici sono state reperite dalla consistenza catastali per singolo immobile.

A seguito dei valori OMI , relativi al comune di Leno (BS), zona Milzanello, zona di riferimento D3, si evince che :

- i valori per abitazioni civili in stato normale il prezzo è compreso tra 910 €/mq e 1200 €/mq per la compravendita mentre per quanto riguarda l'affitto tra 3,2 €/mq e 4,2 €/mq mese per superficie lorda.

- i valori per autorimesse in stato normale il prezzo è compreso tra 570 €/mq e 720 €/mq per la compravendita mentre tra 1,9 €/mq e 2,8 €/mq mese per quanto riguarda l'affitto.

Si riporta estratto dal sito OMI dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Leno (BS), zona OMI - D3 periferica:



Immagine VIII: Estratto zone OMI.

Lotti	Destinazione d'uso	Foglio	Mapp.	SUB	Categ.	Piano	Consistenza
Lotto 1	Casa e aree esterne.	44	28-30-109	1-15	A/3	S1 – T - 1	165

Lotti	Destinazione d'uso	Foglio	Mapp.	SUB	Categ.	Piano	Consistenza
Lotto 2	Autorimessa	44	30	2	C/6	T	29

A/3 : "Abitazione di tipo economico" ; C/6 : "Autorimessa, stalle, scuderie, rimesse"

Pertanto il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

Lotti	SEL Superficie Commerciale *[mq]	Valore di libero mercato unitario assunto [€/mq]	Valore immobile per il suo intero [€]	Oneri di deprezzamento. [€]	Valore immobile (Arrotondato) [€]
Lotto 1	165	1000,00	165.000,00	3.532,00	161.500,00
Lotto 2	29	645,00	18.705,00	/	18.700,00

*La superficie è desunta dai certificati catastali.

5.2 VALORE DI VENDITA FORZATA

Il concetto di valore di vendita forzata, non è un vero e proprio criterio perché si riferisce alle condizioni nella quale si trova un soggetto costretto a vendere; ne deriva che il bene non è disponibile per un adeguato periodo di commercializzazione, si ritiene opportuno applicare un coefficienti di ponderazione per l'ottenimento del valore di vendita forzata:

Il più probabile **VALORE DI REALIZZO** del "**LOTTO 1**" (quota possesso 1/1) in condizioni di **VENDITA FORZATA** da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in 140.000,00 dicono Euro CENTOQUARANTAMILA,00.

(comprensivo degli oneri di deprezzamento).

Il più probabile **VALORE DI REALIZZO** del "**LOTTO 2**" (quota possesso 1/1) in condizioni di **VENDITA FORZATA** da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in 16.830,00. dicono Euro SEDICIMILAOTTOCENTOTRENTA,00

6 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Sottini Davide iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°4579, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, avendo eseguito le operazioni di valutazione peritale e di stesura del rapporto di valutazione

DICHIARA

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

Timbro e firma__



Data del rapporto di valutazione: Gennaio 2026.

(Questo rapporto di valutazione si compone di 38 pagine più allegati)

7 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobile sito in via XXIV Maggio n.26, Fraz. Di Milzanello, Leno(BS).

1. Rilievo fotografico degli immobili.
2. Titoli abilitativi reperiti presso l'ufficio tecnico comunale di Leno(BS).
 - 2.1 Licenza di costruzione n.1106/1973.
 - 2.2 Richiesta di condono in data 1-4-1986 n.2162 ai sensi della legge n.47/1985; Rilascio di concessione in sanatoria n.519 in data 1-4-1989.
 - 2.3 Concessione edilizia CE N.218 del 4/2/1976.
3. Documenti catastali:
 - 3.1 Visura storica al 21/11/2025.
 - 3.2 Estratto mappa : mappali 30,109 e 28.
 - 3.3 Planimetrie sub 1 e sub 2 mapp. 30. FG 44.
4. Atto traslativo redatto dal Notaio Dott. Esposito Paola.
5. Risposta dell'Ade in merito all'esistenza o meno di contratti d'affitto registrati.
6. Verbale di sopralluogo n.1.
7. Preliminare di compravendita dell'immobile datato 25 agosto 2021.
8. Pec ANPE relativa al contratto di comodato d'uso.
9. Pec dell'avvocato Molinari Tosatti Marco.
10. NTA del Piano delle Regole (PDR).

8 BIBLIOGRAFIA

- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare Agenzia del Territorio Allegato2.
- Linee guida ABI per valutazione degli immobili in garanzia alle esposizioni creditizie.
- Edizione di Legislazione tecnica: La Consulenza Tecnica Civile.
- OMI Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate I° semestre 2016
- L'Ingegnere-Architetto nominato consulente dal giudice: la liquidazione dei compensi Brescia 13/giugno/2013 Dr. Benini presso l'Ordine degli Ingegneri di Brescia.
- Atti del seminario tenutosi a Brescia il 22-gennaio-2015 dal titolo: La redazione del Rapporto di valutazione nelle esecuzioni immobiliari.
- Stima immobiliare fondamenti e casi professionali. – Massimo Moncelli – Maggioli editore II° edizione.