

Viviana Botter
Architetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

E.I. 433/2025

AMCO S.P.A.

OMISSIS

Immobili in Villanuova sul Clisi - (Bs)

alla via Tiboni , civ. 12

Sopralluoghi e rilievi fotografici del 04/02 e 12/02/2026

FOGLIO RIEPILOGATIVO CON FORMAZIONE LOTTI				
			V. Mercato	V. di Realizzo
LOTTO UNICO	Villanuova	Comune di Villanuova		
	Sul Clisi	sul Clisi		
	Via Tiboni n. 12	Foglio n. 11	€ . 114.000,00	€ . 41.800,00
	Alloggio di Tipo	Mapp. 204/1		
	Economico	cat. A/3		
		Vani n. 05		
		R.C. €.		

Via MonteCoeli Aperti, 4 -25080 Ciliverghe di Mazzano (Bs)
Tel. 0302120750 - Fax 030 2120767 - Cell. 327 3411600
vivianabotter@botterassociati.it-p.i.03016680989-c.f.BTTVVN67T51BI57L



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

E.I. n° 433-2025

Promossa da : AMCO S.p.A. con sede in Milano , via S.Giovanni Sul Muro ,civ. 9
con : Avv. Marco Rossi del Foro di Verona

Contro:

- OMISSIS
- OMISSIS

- Atto di Pignoramento : del 15/10/2025 Rep. 8174 ,Trascritto a Salò (Bs) il
13/11/2025 , formalità ai nn. 7761/6004

OGGETTO : Relazione Tecnica ed Estimativa dell' esperto

Ill.mo Sig. Giudice delegato dell'Esecuzione
G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini
Tribunale Ordinario di BRESCIA

Con provvedimento notificato il 17/12/2025 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Arch. Viviana Botter con studio professionale in Ciliverghe di Mazzano , esperto per la stima degli immobili pignorati all' esecutato citato in premesse , e successivo Verbale Telematico di accettazione dell' Incarico del 07/01/2026 , completo del Giuramento di " bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi " per rispondere ai seguenti:

QUESITI

di cui all'art. n° 173/bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto) ; più precisamente , oltre alla stima:

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all' art 567 cpc comma 2° , evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze

- A/2 - Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario) con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso alla data dell' acquisto .

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni , comprensiva dei confini e dei dati catastali , e descrizione sommaria attuale degli stessi

- B/2 - Identificazione pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini



e/o sopralluoghi

- C -

- C(1) - Stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .

- D -

- D(1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico .

- D(2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- D(3) - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere già deliberate ma non ancora eseguite e quote previste a carico dei beni

- E -

- E(1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità

- E(2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

- E(3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani

- F -

- F(1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni e determinazione distinta dei Valori di Stima dei singoli Lotti .

- F(2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di congruaggio in denaro .

- F(3) - Stima dell'intero incasso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .

- G -

- G(1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con espressa indicazione del criterio di stima adottato.

- G(2) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità) , stato di conservazione dello immobile , nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l ' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

- G(3) - In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , lo importo delle spese a carico dell ' aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino

- dello stato dei luoghi , nonché il valore d ' uso dell' edificio .



TERMINE ASSEGNATO

La S.V. concedeva al C.T.U. nominato termine per il deposito dell'elaborato peritale fino a 30 gg. prima dell'udienza già fissata al 08/04/2026 alle ore 11,45 per la determinazione delle modalità della vendita , con invito al Perito a comparire alla suddetta udienza al fine di rendere gli opportuni chiarimenti , se richiesti nei termini .

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il Perito sottoscritto , prestato giuramento nelle forme di legge (con accesso telematico alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia) , in data 07/01/2026 , accettava l 'incarico conferitogli.

Attesa la mancanza della usuale documentazione catastale di rito

(sostituita unicamente dalla relazione Notarile Ventennale)

- > Eseguita le usuali ispezioni/visure catastali traendo copie dei seguenti doc. agli Atti della Agenzia delle Entrate , Ufficio di Brescia Territorio :

- Estratto di Mappa originale e coerenziato

- Visura Catastale per Immobile

- Planimetria catastale (ultima in atti) della U.I.U. staggita sita nel Comune di Villanuova Sul Clisi (Bs)

- N.B.- L ' Elaborato planimetrico di Subalternazione agli atti della ADE (vedi all. " B " unito all' atto di Provenienza a Rogito Notaio Roberta de Paoli Ambrosi) , redatto in modo irrituale ed incompleto , risulta illeggibile e non consente la corretta individuazione di eventuali BCNC

- > Ricostruiva la storia catastale ed ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni dell' immobile staggito con le relative annotazioni

- > Con accesso al fascicolo Telematico della procedura otteneva copia , dell ' Atto di Pignoramento con relativa Nota di Trascrizione , Relazione Notarile e Atto di provenienza

- > In data 22/01/2026 con istanza telematica presso Ufficio Tecnico di Villanuova , chiedeva visione dei fascicoli riguardanti la U.I.U. staggita con relativi allegati grafici e testuali .

Successivamente in data 04/02/2026 traeva copie/estratti dell ' unico fascicolo esistente

- > In data 04/02/2026 Congiuntamente al Custode giudiziario nominato effettuava sopralluogo agli immobili staggiti in Villanuova Sul Clisi ed alla presenza (vedi verbale di sopralluogo) di :

- eseguiti (coniugi in regime di comunione legale dei beni

- consigliere comunale

- assistente sociale

- rappresentante

eseguiva rilievi planialtimetrici e fotografici interni ed esterni della U.I.U. pignorata .

N.B non esistono pertinenze/ accessori

> In data 12/02/2026 acquisiva le opportune ulteriori verifiche ipo-catastali , urbanistiche , ricerche dei comparabili , ed indagini di mercato relative all ' immobile staggito ed effettuava un 2° sopralluogo per un puntuale rilievo di impianti , infissi e finiture in genere .

- > Trasmetteva Relazione Tecnica Estimativa (con i principali allegati) all ' esecutato in Copia criptata con gli " Omissis "



Del ch  il sottoscritto , si prega trasmettere alla Signoria Vs. Ill.ma la relazione Peritale che segue e relativa alla procedura esecutiva n  433/2025 degli immobili siti in Comune di Villanuova Sul Clisi (Bs) alla Via Tiboni individuato toponomasticamente con il civ. n  12 (fisicamente non presente in sito) con la precisazione che l ' immobile staggito risulta oggetto di un UNICO LOTTO di vendita .

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
E.I. n 433-2025
Immobili siti in Villanuova sul Clisi
alla via Tiboni civ. 12
Sopralluoghi e rilievi fotografici del 04/02 e 12/02/2026

Pi  precisamente :

LOTTO UNICO - Foglio 11 -Mapp. 204/01

Abitazione di tipo economico di un fabbricato di tre piani fuori terra sito in Comune Censuario ed Amministrativo di Villanuova Sul Clisi(Bs) alla via Tiboni civico 12 , al piano Terra e composto da :- ingresso , soggiorno , camera doppia camera a un letto (ex cucina) , cucina , disimpegno notte , bagno e ripostiglio sottoscala

consistenza =

- dati di superficie catastale mq. 85
- dato di superficie **effettiva** rilevata in loco = **mq 96,00**
- catastalmente intestato come in appresso :
- 1/2 della piena propriet  in capo a - OMISSIS
- 1/2 della piena propriet  in capo a -OMISSIS

La suddetta Entit  Immobiliare ,   pervenuta agli esecutati in forza di :

- Atto Notaio Roberta de Paoli Ambrosi di Brescia , Rep. 238/134 del 4/12/2015 con le usuali annotazioni di legge .

Il tutto come meglio richiamato nella allegata **Relazione Legale** del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (Ce) che statuisce fino alla data del 13/11/2025 .

N.B. Il Notaio Calderini rileva la mancata accettazione della eredit  in morte del Sig. Rossi Italo deceduto in Brescia il 23 Maggio 1982

QUESITI

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all ' art 567 cpc comma 2

Il fascicolo agli atti della procedura esecutiva risultava **mancante** dei seguenti Documenti :

- Atto di Provenienza
- Visura per immobile
- Elenco dei Subalterni assegnati

- A/2 - Acquisizione dei titoli di provenienza in favore del debitore/esecutato

Tutte le suddette Entit  Immobiliari , sono pervenute alla parte esecutata in forza di :

- Atto Notaio Roberta de Paoli Ambrosi di Brescia , Rep.238/134 del 4/12/2015 con le usuali annotazioni di legge . Il tutto come meglio richiamato nella allegata **Relazione**



Legale del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (Ce) che
statuisce fino alla data del 13/11/2025 .

N.B.

**Il Notaio Calderini rileva la mancata accettazione della eredità in morte del Sig. Rossi
Italo deceduto in Brescia il 23 Maggio 1982**

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario) e Certificato di Residenza con Stato di famiglia

Vedasi i seguenti Certificati rilasciati dall ' Ufficio Anagrafe del Comune di Villanuova Sul Clisi in data 04/02/2026 ,

- Estratto per riassunto dell ' Atto di Matrimonio
- Certificato di Residenza
- Certificato di Stato di famiglia

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni pignorati, comprensiva dei confini e dei dati catastali ;

L ' immobile pignorato e qui periziato risulta censito ed **attualmente** identificato catastalmente come segue :

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio
- Comune Censuario ed Amministrativo di Villanuova sul Clisi (Bs) (A 578)
- Catasto Fabbricati - Sez. Urbana - NCT - **Foglio - n° 11 - mappale n° 204/1**

-

LOTTO UNICO

- Foglio - n° 11, Mapp. 204/1

Cat. A/3^ di 2^ , 5 vani , mq. 85 R.C.€. 126,53 .

Quanto sopra in forza di :

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 13/05/2016
- Variazione di identificativo per riordino fondiario n. 04/2016
- Variazione territoriale dal foglio VIL/7

Tutto in atti dal 13/05/2016

Coerenze , in giro da nord , vedi estratto di Mappa al foglio 11 coerenziato (**)

Nord = ragioni del mapp. 205/ parte

Est = in minima parte ragioni del mapp.206/ parte e per la restante parte ragioni del mapp. 2501

Sud = via Tiboni

Ovest = via Tiboni

(**)

N.B.- L 'allegato " B " unito all' atto di Provenienza a Rogito Notaio Roberta de Paoli Ambrosi (redatto in modo irrituale ed incompleto) risulta illeggibile e non consente la corretta individuazione di eventuali BCNC

Fatte salve le più precise ed attuali e come meglio in fatto !

- B/2 - Conformità catastale dei beni staggiti e qui periziati, ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010



Dall ' esame della planimetria catastale (ultima in atti allegata ed espressamente richiamata nell ' Atto di Provenienza) e della Visura per Immobile - Prot. T258932/ 2025 agli atti dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia -Territorio è emersa la **Conformità Catastale dell' immobile staggito**

- B/3 - Identificazione catastale pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini/sopralluoghi .

La identificazione e la storia catastale della U.I.U. staggita , risultano corrette come dalla Variazioni catastali in precedenza citata e dalle visure catastali aggiornate alla attualità .

*- B/4 - Ubicazione dei beni ,
L' immobile espropriando pignorato ed oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa, risulta ubicato come in appresso :*

LOTTO UNICO

In Comune Censuario ed Amministrativo di **Villanuova Sul Clisi (Bs)**, in
- **Zona del Centro storico e dei nuclei di antica formazione** , identificato con il seguente toponimo : **Via Tiboni civico assegnato n° 12** - con la precisazione che lo stesso **non è fisicamente affisso/presente in loco** .

Tutti gli immobili residenziali simili (ubicati in zona centrale - nucleo storico) , costituiti da vetusti Edifici da ristrutturare , prevalentemente occupati da stranieri risultano dotati di scarsa commerciabilità e redditività

B/5 - Descrizione dei beni ,

Premesse le risultanze dei sopralluoghi effettuato in data 04/02 e 12/02/2026 - alla presenza del delegato del Custode Giudiziario nominato , delle parti eseguite , di un consigliere comunale , della assistente sociale del comune e del rappresentante della locale " Caritas " e sulla scorta della documentazione tecnica , legale e catastale agli Atti e o reperita , presso gli Uffici competenti e tutti riscontrati in loco dal Perito Stimatore ,
Si assume quanto segue :

LOTTO UNICO

U.I.U. sito in Comune Censuario ed Amministrativo di Villanuova Sul Clisi (Bs) alla **via Tiboni , civ. 12** costituito da :

ingresso/soggiorno , camera doppia , camera a un letto (ex cucina) , cucina , disimpegno notte , bagno e piccolo ripostiglio sottoscala .

L 'attuale accesso pedonale all' immobile pignorato avviene oggi unicamente dalla via Tiboni ed identificato col civico 12 . **Il vecchio accesso dal cortile (al mapp. 2501) non è più in esercizio.**

consistenza = dati di superficie catastale mq. 85/85

- catastalmente intestato come in appresso :

- **1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS**

- **1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS**

- Stato di conservazione ; locali **NON AGIBILI , NON ABITABILI con muffe estese ed abbondante sporcizia che li rendono insalubri e malsani**



- **Impianto di riscaldamento** vetusto e NON funzionante ; caldaia non più presente ; solo una piccola stufa a legna in pessimo stato con fumi della combustione malamente convogliate verso l 'esterno . **PERICOLO per possibili esalazioni di monossido di carbonio .**

L 'acqua calda sanitaria è prodotta con un impianto elettrico con accumulatore .La stufa va eliminata al più presto e sostituita con un nuovo impianto che rispetti la norma vigente .

-**Impianto elettrico** vetusto , **insufficiente** ,con pochissimi punti di utilizzo e per lo più realizzati con cavi volanti e varie spine multiple del tipo a " ciabatta " . **PERICOLO di CORTO- CIRCUITO** , fulminazioni ed incendi. Non è possibile la messa a norma serve un nuovo impianto sottotraccia che rispetti la norma vigente .

-**Arredamento** pressochè inesistente

- **Serramenti esterni** da rottamare , non più funzionanti , battenti bloccati che non consentono una regolare aereazione dei locali . Non sono presenti ante d ' oscurio e/o avvolgibili . Servono nuovi infissi che soddisfino la norma vigente.

- **Porte interne** , prive di serrature , totalmente da sostituire

- **Pavimenti e rivestimenti** totalmente da sostituire.

- **Intonaci e tinte** totalmente da sostituire.

- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene , con la indicazione , se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .

L ' **immobile** **staggito** , **Visitato** all ' atto del Sopralluogo congiunto con il delegato del Custode Giudiziario , degli esecutari(coniugi in regime di comunione legale dei beni) di un consigliere comunale , della assistente sociale del Comune e di una rappresentante della " Caritas " locale risultano come in appresso :

- per 1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS

- per 1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS

- Occupato , goduto , posseduto ed utilizzato dai coniugi come loro prima casa , unitamente a tre figli minori come da Certificato di famiglia avanti indicato.

- D -

- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo **carattere storico-artistico** .

Allo stato risultano i seguenti vincoli/limitazioni :

- **Vincoli e servitù reciproche di vicinato di tipo condominiale** (vedi pertinenze ed accessori richiamati nell ' atto di provenienza,) nascenti dalle proprietà finitime/ confinanti , soprastanti ed anche in aderenza con altre U.I.U. di proprietà di Terzi , come apparenti in sede di sopralluogo .

- Vincoli urbanistici ed edilizi connessi con la ubicazione dell' immobile staggito all' interno del **Centro Storico** del Comune di Villanuova Sul Clisi

D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri , anche di natura condominiale , che **saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili** all'acquirente per gli Immobili staggiti
Dalla allegata **Relazione Legale** del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (Ce) che statuisce fino alla data del 13/11/2025 , emergono , le seguenti formalità **pregiudizievoli** :



- > Ipoteca Volontaria n. 560 del a favore di Banca Monte dei Paschi Di Siena S.p.A contro Kumar Sandeep per 1/2 e Kaur Kuldeep per 1/2 (coniugi in regime di comunione legale) a garanzia di un **mutuo fondiario** di €. 85.000,00 come da Atto Notaio de Paoli Ambrosi Roberta del 04/12/2025 Rep. 239-135 .

Formalità iscritta a Salò (Bs) il 10/12/2025 ai nn. 6761/959 per una somma di complessivi €. 170.000,00

- > Pignoramento Immobiliare n° 8174 , trascritto il 15/10/2025 a Salò (Bs) **a favore di Amco-asset S.r.l. Amco -asset Management Company S.p.A.**

Formalità trascritta a Salò (Bs) il 13/11/2025 ai nn.7761/6004

Come da Ispezione Ipotecaria (Protocollo nn.T1 57273 - T1 3685 del 14/11/2025 per il Pignoramento Immobiliare e per gli immobili staggiti) **che viene confermata dal Sottoscritto Stimatore**

- D/3 - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere deliberate ma non eseguite e quote previste a carico dei beni .

Allo stato non risulta costituito alcun Condominio

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità .

Premesso che con gli accessi (telematici e fisici) 04/02/ agli Atti Amministrativi c/o l' UT del Comune di Villanuova Sul Clisi sono state riscontrate e scrutinate le **usuali Pratiche Edilizie , Licenze , Concessioni , Condoni e Sanatorie con relativi allegati tecnici e letterali** citate in appresso :

LOTTO UNICO

- Avviso del rilascio di Concessione in Sanatoria del 17/11/1986
- Relata di Notifica della Concessione in Sanatoria del 21/11/1986
- Concessione in Sanatoria n° 04/131 del 17/11/1986, protocollo n.1903
- Elaborato grafico del piano Terra con la rappresentazione (gialli e rossi) delle modifiche apportate per una diversa distribuzione degli spazi interni e per miglioramento igienico
N.B. all' epoca (1986) la operatività del Condonò assorbiva presuntivamente ma solo formalmente anche abitabilità/agibilità dell' immobile sanato/condonato
Richiamato che in occasione del sopralluogo in data 04/02/2026 l' immobile staggito è risultato come in appresso:

- **Con locali NON AGIBILI , NON ABITABILI** con mufte diffuse ed abbondante sporcizia che li rendono **insalubri , malsani con elevato pericolo di avvelenamento** da monossido di Carbonio , **privi di sufficiente aereazione** , nonché con **elevato pericolo di incendio** per la presenza di una vecchia stufa a legna in lamiera , quale unica fonte di riscaldamento

- **Con impianti fatiscenti totalmente realizzare ex novo**

- **Con infissi esterni fatiscenti non più funzionanti ed alcuni battenti bloccati**

In conclusione l'immobile staggito risultando sprovvisto di ogni parvenza di agibilità e abitabilità e occupato anche da tre minori dovrebbe essere SGOMBERATO al più presto

- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

Per il caso di specie , non richiesto , non pertinente



- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani .

Per il caso di specie , non richiesto , non pertinente

- E/4) - Verifica della eventuale sussistenza della Certificazione Energetica

L' unica certificazione presente risalente al 2015 è **scaduta di validità nell ' anno 2025**

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni .

Non sussiste la possibilità di vendita in più lotti . Trattasi di un **LOTTO UNICO**

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro .

Per il caso di specie , non pertinente

F/3) - Stima dell ' intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .

Per il caso di specie , non pertinente

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con indicazione del criterio di stima adottato

Le consistenze

dell ' immobile staggito e come avanti descritto, espresse in **superfici commerciali equivalenti, lorde vendibili e/o locabili** desunte dalla documentazione catastale agli Atti della Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio e da quella Tecnica agli atti del **Comune di Villanuova Sul Clisi**(tutte riscontrate in sopralluogo dal Perito sottoscritto anche **con rilievo in sito e misure dirette**) ,

nonchè utilizzando gli usuali e correnti rapporti/coefficienti mercantili , si ottengono **le superfici complessive lorde equivalenti ragguagliate** ,

calcolate come in appresso con riferimento a :

- destinazione d ' uso , vetustà e stato di manutenzione/conservazione pessima dei locali risultati insalubri ed inagibili e , di conseguenza , privi di Agibilità /Abitabilità . La Superficie commerciale lorda , vendibile e/o locabile , risultano pari a **mqe. 96,00** così calcolata

ml. (12,60 x 7,60) = mq. 95,76 x 1,00 = mqe. 95,76 ,arrotondati a **=mqe. 96,00**

Criteri e metodi di di Sima

Considerato

- le **caratteristiche** intrinseche/estrinseche del compendio immobiliare staggito e lo **schema distributivo degli spazi interni poco razionale a seguito della modifica dell ' ingresso**, effettuato nell 'anno 2015

- **tipologia e finiture minimali tipiche usuali e correnti degli anni '86/90**



- la scarsa dotazione di impianti civili presenti , non più a norma e tutti da sostituire completamente
- lo stato di manutenzione e conservazione pessimo , con locali insalubri e inagibili
- la scarsa e commerciabilità e redditività degli immobili simili , vetusti ed abitabili/ agibili unicamente solo a seguito di importanti e pesanti lavori di ristrutturazione
- la posizione ed il segmento di mercato (immobile vetusto posto in zona del centro storico) con **viabilità ed accessibilità ridotta** con carenza di parcheggi ed assenza di aree a verde
- i valori unitari indicati/praticati e/o sopportabili dai mercati immobiliari locali per gli **immobili simili** per consistenza , destinazione d ' uso e vetustà .
- le ulteriori indicazioni di mercato reperite in loco dal C.T.U. e confrontate con i Valori medi pubblicati da Agenzia delle Entrate - OMI e dalla Camera di Commercio di Brescia -
- PRO/BRIXIA ed ogni altro elemento utile per determinare gli odierni **valori unitari** , **espressi in mqe.** per i fabbricati ,

Si procede con il criterio di Stima del “ **Metodo del Confronto di Mercato** ” (Market Comparison Approach - MCA -) al fine di determinare il valore Unitario per mqe. , **ritenuto il più probabile di mercato per le singole destinazioni d ' Uso**

Con riferimento a beni che risultano simili e/o comparabili con gli immobili staggiti e quì periziati ed ubicati in zone analoghe a quelle in cui sono allocati i soggetti di stima , individuandoli tra quelli che , illustrati ed offerti in Vendita e presenti in rete nei vari siti (opportunamente valutati in sede di visita in sopralluogo) , presentano maggiori affinità per consistenza , allocazione , caratteristiche tipologiche , accessibilità , qualità e stato di manutenzione con la U.I.U. staggita , più precisamente :

Si ottiene :

Abitazioni di tipo popolare/economico , vetusta da ristrutturare pesantemente

- 1° bene comparabile - sito Villanuova (Bs)
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 122,00
 - Offerto a = €. 148.00 - senza sconto sul prezzo rilevato
- 2° bene comparabile - sito in Villanuova (Bs)
 - Consistenza = sup. ragguagliata = 80,00
 - Offerto a = €. 85.000 - senza sconto sul prezzo rilevato
- 3° bene comparabile - sito in Villanuova (Bs)
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 100,00
 - Offerto a = €. 130.000 - senza sconto sul prezzo rilevato

Il Valore unitario medio per mqe. (come da Tabella di Calcolo allegata) viene assunto pari a : **€. 1.189,00/ mqe.**

2) - G/2) - Determinazione del Valore complessivo , al lordo degli Oneri per la procedura della Vendita forzata , come indicati al successivo punto - G/3 della quota e/o del diritto reale pignorati agli esecutati

Si assumono i **seguenti valori di stima** del del compendio staggito , ritenendoli i **più probabili ed attuali lordi di mercato** considerati come in piena proprietà , agibili/abitabili e liberamente commerciabili pari a :



LOTTO UNICO

mq. 96,00 x €. 1.189,00/mq. = €.114.144,00, arrotondato a = €.114.000,00

a dedurre Oneri Concessori e di ristrutturazione pesante pari a €. 70.000,00 - come da Computo Metrico ed Estimativo allegato, si ottiene :

€. (114.000,00 - 70.000,00) = €. 44.000,00

pari al Valore al lordo degli oneri della procedura pari a €. 44.000,00

- G/3) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità) , stato di conservazione dell ' immobile , nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l ' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

Nel caso di specie si devono considerare :

- > 1) - i costi/oneri per la gestione della procedura esecutiva e della Vendita Forzata , quali Spese Legali/Notarili , per la Custodia Giudiziale , per le Aste e la assegnazione finale oltre agli oneri/costi accessori suddetti , si deve prevedere anche il tempo medio necessario x giungere alla conclusione della procedura esecutiva , assegnazione compresa . Per quanto sopra espresso si ritiene equa una Detrazione Totale per Vendita Forzata pari al 5 % circa per Oneri e Costi della procedura .

Detratti tutti i suddetti costi/oneri dal Valore lordo di Mercato , si ottiene i più probabile Valori di realizzo per della U.I.U staggita come in appresso calcolato .

- LOTTO UNICO Valore lordo di Mercato = €. 44.000,00

-- Oneri e Costi della procedura = €. 44.000 ,00 x 5 % = €. 2.200,00

€. (44.000,00 - 2.200,00) = €. 41.800,00 ,pari al valore netto di realizzo del compendio staggito qui periziato

Valore da suddividere tra gli esecutati per la quota di 1/2 della piena proprietà di ciascun intestato/pignorato

spettanza di Kumar Sandeep

- 1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS

€. (41.800,00 x 1/2) = €. 20.900,00

spettanza di Kaur Kuldeep

- 1/2 della piena proprietà in capo a - OMISSIS

€. (41.800,00 x 1/2) = €. 20.900,00

**Torna il Valore netto di realizzo complessivo dell ' intero del compendio staggito pari a
€. 41.800,00 (Diconsi Quarantunomilaottocento Euro)**



ELENCO/FASCICOLO DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n° 01 - Copia/estratto Decreto di nomina dell'esperto
- All. n° 02 - Verbale Telematico di giuramento/accettazione dell' Incarico
- All. n° 03 - Copia/estratto Convocazione del Custode
- All. n° 04 - Copia Relazione Legale Ventennale Notaio Calderini
- All. n° 05 - Copia/estratto Atto di Pignoramento
- All. n° 06 - Copia /estratto Atto di provenienza Notaio Ambrosi di Brescia con allegata APE scaduta
- All. n° 07 - Ispezione Ipotecaria per Aggiornamento Note
- All. n° 08 - Copia/estratto Richiesta " Accesso agli Atti " Comune di Villanuova , Bs
- All. n° 09 - Computo metrico estimativo Opere di Ristrutturazione
- All. n° 10 - Copia/estratto Condono ed Elaborati grafici di progetto per gli Immobili staggiati
- All. n° 10/bis - Copia Certificati Anagrafici- Estratto atto di matrimonio, Residenza e Stato di Famiglia
- All. n° 11 - Copia Visura catastale per immobile
- All. n° 12 - Copia Planimetria catastale , ultima in Atti
- All. n° 12/bis - Copia Elaborato Planimetrico (incompleto)
- All. n° 13- Copia Estratto di mappa catastale coerenziato
- All. n° 14 - Tabelle di Calcolo - Metodo di Confronto di Mercato MCA
- All. n° 15 - Compenso Art.13 (Stime)
- All. n° 16 - Compenso Art.11 (Opere di Ristrutturazione)
- All. n° 17 - Rilievo fotografico
- All. n° 18- Ortofoto

Con Osservanza

Ciliverghe di Mazzano 02.03.2026

In Fede

*Il Perito - Valutatore Indipendente
(Arch. Viviana Botter)*

Via MonteCoeli Aperti, 4 - 25080 Ciliverghe di Mazzano (Bs)
Tel. 0302120750 - Fax 030 2120767 - Cell. 327 3411600
vivianabotter@botterassociati.it-p.i.03016680989-c.f.BTTVVN67T51B157L

