

**TRIBUNALE di BRESCIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**N° 285/2025**

**G.O.P.: Dott. Liana Zaccara**

**RAPPORTO di VALUTAZIONE**



## ANAGRAFICA

**Creditore procedente:** **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. :**  
con sede in Milano – via San Giovanni sul muro,9 -  
C.F.: 05828330638;

**Rappresentato dall'Avvocato:** **Avv. Jacopo RAPISARDA**, con studio in  
via Rugabella,1 – 20122 Milano  
jrapisarda@studiocatenaccio.it

**Esecutato :** **OMISSIS**

**C.T.U.:** **Arch. Alessandra SALVI:** via A. Diaz, 1e – 25121 Brescia  
[archsalvi@gmail.com](mailto:archsalvi@gmail.com) - [alessandra.salvi@archiworldpec.it](mailto:alessandra.salvi@archiworldpec.it)  
Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia n° 360  
Albo degli Architetti di Brescia n°1358

### DATE

**Nomina dell'esperto:** 14/10/2025

**Conferimento incarico di stima e giuramento:** 22/10/2025

**Udienza per la determinazione delle modalità di vendita:** 31/03/2026

## DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA

**Ubicazione:** Comune di MANERBIO

**Dati Catastali, NCT foglio 20:**

**Abitazione 1:** particella 91/94 subalterno 3, vani 5, categoria catastale A/3, classe 4, rendita € 335,70 – superficie catastale 101,00 mq escluse aree scoperte 90,00 mq;

**Abitazione 2:** particella 94 subalterno 4, mq 15, vani 4, categoria catastale A/3, classe 4, rendita € 268,56 – superficie catastale 72,00 mq escluse aree scoperte 69,00 mq;

**Diritto venduto:** proprietà per quota intera

**Quota di proprietà:** 1/1

**Diritto di proprietà:** piena proprietà per la quota di 1/1

**Più probabile valore** dei beni oggetto di procedura **in libero mercato:** **€ 172.296,00**

**Più probabile valore** di cessione dei beni oggetto di procedura **in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta): **€ 128.200,00**

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

Trattasi di porzione di fabbricato cielo terra che si compone di due unità abitative con un sottotetto.

La porzione di corpo di fabbrica è adiacente sia in lato ovest che in lato est ad altri fabbricati (edifici in linea), mentre ha i fronti nord e sud in luce.

L'immobile si sviluppa su due piani fori terra ed un sottotetto, come detto.

L'accesso alla porzione di fabbricato oggetto di stima avviene dal civico 3 di Vicolo Ritorto.

Attraverso cancello pedonale e carraio si accede al cortile in lato sud di proprietà esclusiva dell'unità al piano terra, sul quale insiste la scala di accesso (lato sud/est) all'unità ubicata al primo piano.

L'unità al piano terra ha inoltre quale pertinenza esclusiva una porzione di corte in lato nord.

La posizione del fabbricato è centrale rispetto al nucleo storico del paese di Manerbio, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Entrambe le unità immobiliari sono di piccolo/medie dimensioni, quella al piano terra si compone di tre locali, una cucina ed un bagno e quella al piano primo di due locali ed un bagno.

In occasione del sopralluogo svolto in data 03 dicembre 2025 è stato accertato che l'abitazione al piano terra è occupata OMISSIS.

Si suggerisce la vendita del fabbricato in lotto unico, più appetibile sul mercato immobiliare locale rispetto alla vendita delle due singole unità, in lotti separati.

### Audit documentale e Due Diligence

|                       |                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si x No pag. 8,9  |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> Si x No pag. 9,10 |
| Conformità titolarità | x Si <input type="checkbox"/> No           |

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

|                                                |                       |                                         |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|
| Immobile occupato                              | UNITA' AL PIANO TERRA | <input type="checkbox"/> No x Si pag. 7 |
| Spese condominiali arretrate                   |                       | x No <input type="checkbox"/> Si        |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         |                       | x No <input type="checkbox"/> Si        |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici |                       | x No <input type="checkbox"/> Si        |

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

1. **Ipoteca volontaria**, iscrizione del 23/01/2009, registro generale n.3101, registro particolare n. 436.
2. **Pignoramento immobiliare**, trascrizione del 06/08/2025, registro generale 38545, registro particolare 26563.

**Fasi accertamenti e date delle indagini**

- ✓ In data 14/10/2025 venivo nominata quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura in oggetto.
- ✓ In data 22/10/2025 accettavo l'incarico in modalità telematica.
- ✓ In data 30/10/2025 estraevo copia dei provvedimenti e/o documenti agli atti, nell'ambito della procedura in oggetto.

Dopo avere letto il quesito, al fine di dare risposta circostanziata allo stesso ho svolto tutti gli accertamenti necessari, attraverso cui ho verificato le caratteristiche qualitative e/o peculiari, nonché lo stato di manutenzione dei beni immobili oggetto di esecuzione.

- ✓ L'accesso ai beni immobili mi è stato concesso, accompagnata dal custode Giudiziario nominato Dott. Severino Gritti, in data 3 dicembre 2025 alle 15.00.

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

In particolare, è stata verificata l'identificazione dei beni pignorati, la loro eventuale identificazione pregressa, la consistenza, la rispondenza o meno dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulle mappe catastali e negli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico del comune di ubicazione dei beni, l'occupazione dei beni, lo stato di conservazione degli stessi nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Con riferimento alla procedura in oggetto la scrivente CTU segnala che la documentazione di cui all'art. 567 2 comma c.p.c. è completa.

**Atto di provenienza**

Gli immobili in oggetto risultano attualmente di proprietà del sig. OMISSIS per l'intera quota di piena proprietà.

Con atto di compravendita, trascritto ai nn. 43800/25945 in data 04/08/2005, a rogito del Notaio Langella Antonio in Salò (Bs) del 28/07/2005, numero di repertorio 3466/2669, i sig.ri OMISSIS, per la quota di  $\frac{1}{4}$  OMISSIS per la quota di  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà hanno venduto all'odierno esecutato i beni immobili oggetto di valutazione.

**IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE dei BENI****Descrizione dei beni**

I beni immobili oggetto di pignoramento e valutazione sono ubicati nel Comune di Manerbio, (Bs) in vicolo Ritorto,3 zona facente parte del nucleo storico del paese di Manerbio, a prevalente destinazione residenziale.



La freccia indica la palazzina all'interno della quale sono ubicati i beni immobili oggetto di procedura



#### **Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dei beni immobili di proprietà dell'esecutato.

#### **Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Comune di ubicazione dei beni: Manerbio (Bs)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche qualitative:**

trattasi di porzione di fabbricato in linea lungo i lati ovest ed est, sviluppato su due piani fuori terra ed un sottotetto;

Tipologia immobiliare: unità abitative soprastanti, piano terra/piano primo, in porzione di fabbricato in linea con altri fabbricati.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1° settembre 1967;

Le condizioni manutentive generali vengono giudicate mediocri.

**Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di tre piani fuori terra, l'ultimo dei quali è un sottotetto.

- ✓ struttura: c.a. e mattoni;
- ✓ facciate: intonaco di finitura per esterni tinteggiate;
- ✓ condizioni generali dello stabile esternamente: scadenti, sia per quanto riguarda le facciate che la copertura.

**Caratteristiche descrittive interne**

Fabbricato di tipo economico composto da due unità abitative, una per piano ed un sottotetto con altezza media pari a mt 2.30.

L'unità al piano terra si compone di un lungo disimpegno che costituisce anche l'ingresso all'abitazione e che distribuisce la quattro stanze oltre al bagno di cui la stessa si compone.

PIANTA PIANO TERRA

**Appartamento al piano terra:**

- ✓ esposizione: doppia, nord e sud;
- ✓ pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino a 2.20 mt;
- ✓ pavimenti: in piastrelle di formato grande uguale in tutta la casa;
- ✓ infissi esterni: lato su in legno, lato nord in alluminio;
- ✓ porte interne: tamburate in legno e con pannello liscio;
- ✓ Inferriate in lato sud alle finestre e alla porta d'ingresso all'abitazione;
- ✓ impianto elettrico: sottotraccia;
- ✓ Impianto idrico: sottotraccia;

- ✓ impianto termico: caldaia autonoma installata in cucina e termosifoni;
- ✓ servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- ✓ impianto di condizionamento: rilevate macchine interne;
- ✓ altezza dei locali: fino a m. 2,60;
- ✓ condizioni generali dell'appartamento: condizioni manutentive mediocri

L'unità al piano primo ha accesso da scala esterna in lato sud/est che attraverso una terrazza di pertinenza esclusiva dell'abitazione conduce alla sua porta d'ingresso. L'unità si compone di un locale cucina soggiorno, una camera con affaccio sulla terrazza ed un bagno con affaccio in lato nord. L'unità è collegata da scala interna al soprastante piano sottotetto, che di fatto è pertinenza esclusiva.

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO SOTTOTETTO



#### **Appartamento al piano primo:**

- ✓ esposizione: doppia, nord e sud;
- ✓ pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino a 2.20 mt;
- ✓ pavimenti: in piastrelle di formato grande uguale in tutta la casa, tranne nel bagno che ha pavimento in ceramica;
- ✓ infissi esterni: in legno;
- ✓ porte interne: tamburate in legno e con pannello liscio;
- ✓ impianto elettrico: sottotraccia;
- ✓ Impianto idrico: sottotraccia;
- ✓ impianto termico: caldaia autonoma installata in cucina e termosifoni;
- ✓ servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia con box doccia;
- ✓ altezza dei locali: fino a m. 2,70;
- ✓ condizioni generali dell'appartamento: condizioni manutentive mediocri.

#### **Sottotetto:**

- ✓ esposizione: doppia, nord e sud;
- ✓ pareti: normalmente tinteggiate;
- ✓ pavimenti: in cemento;
- ✓ infissi esterni: in legno;
- ✓ porte interne: tamburate in legno e con pannello liscio;
- ✓ impianto elettrico: parziale e parzialmente sottotraccia;
- ✓ soffitto a falda in legno tinteggiato;
- ✓ altezza dei locali: media h 2.30;
- ✓ condizioni generali dell'appartamento: condizioni manutentive mediocri.

**Breve descrizione della zona:** trattasi di zona poco distante dal nucleo storico del paese a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici di vecchia costruzione adiacenti uno all'altro parte dei quali completamente ristrutturati in tempi recenti.

**Certificazione energetica:** non risulta depositata nel catasto energetico della regione Lombardia.

**Certificazioni di conformità degli impianti:** non reperita

**Certificazioni di idoneità statica:** non reperita

**Caratteri domanda e offerta:**

Lato acquirente: privato Motivazione: immobile prima casa

Lato venditore: Tribunale Motivazione: vendita forzata

Intermediari: nessuno

**Forma di mercato:**

Regime di mercato: concorrenza monopolistica

Filtering: assente

## STATO OCCUPATIVO

**Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 03 dicembre 20285 è stato accertato che l'abitazione al piano terra della porzione di fabbricato in oggetto di Procedura Esecutiva è occupata OMISSIS

**Esistenza contratti di locazione**

L'immobile è occupato OMISSIS in forza di comodato d'uso gratuito, registrato.

## PROVENIENZA

La costituzione in catasto dei beni immobili deriva dalla Pratica n° 2554.900/1981 del 18/07/1981, in atti dal 15/02/1994.

I beni medesimi, successivamente, sono stati oggetto di:

- ✓ Variazione del 28/03/1981 pratica n. 198474 in atti dal 05/10/2000, variazione identificazione e classamento;
- ✓ variazione modifica identificativo del 29/07/2004, pratica n. BS0258775, in atti dal 29/07/2004, variazione per modifica identificativo n. 44160.1/2004;
- ✓ variazione del 17/07/2009- Pratica n. BS0273072 in atti dal 17/07/2009, divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione n. 27260.1/2009.

**Attuali proprietari**

- ✓ OMISSIS proprietario per quota intera.

**Precedenti proprietari**

- ✓ Al ventennio i beni erano di OMISSIS in forza di Atto del 18/07/1981 Pubblico Ufficiale Arici, sede Manerbio (Bs) repertorio n° 40050 sede Verolanuova Registrazione n° 190 del 06/08/1981 – Voltura 2554.1/1981 in atti dal 15/02/1994.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini in Maddaloni alla data del 06/08/2025 e a seguito delle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Brescia, per immobile alla data del 18/01/2026 si elenca quanto segue.

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

#### **ISCRIZIONI**

1. **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, atto Notaio G. Camardella del 15/01/2009 repertorio n° 17932/5894 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia, in data 23/01/2009 ai nn. 3101/436 - a favore di UNIPOL Banca S.p.a. con sede in Bologna, C.F.: 03719580379 – **contro**: OMISSIS Importo ipoteca € 262.000,00 di cui € 131.000,00 di capitale - gravante gli immobili oggetto di relazione.

#### **PIGNORAMENTI**

2. **Verbale di Pignoramento Immobili**, atto Uffici Giudiziari Corte d'Appello di Brescia in data 08/07/2025 repertorio n° 5627, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 06/08/2025, a favore Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 05828330638, a carico di: OMISSIS per l'intera quota di proprietà dei beni oggetto di perizia.

## VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

- ✓ Denuncia di Inizio Attività n° 177/2006 del 31/07/2006 – Protocollo Generale n°012306 concernente la ristrutturazione della porzione di fabbricato oggetto di Procedura, con la quale sono state ricavate le due distinte unità abitative, modifica della facciata in lato sud, realizzazione di nuovo bagno al piano primo, demolizione di scala interna di accesso ai piani e realizzazione di scala esterna, modifica del passo carraio.
- ✓ Denuncia di Inizio Attività in Variante n° 54/2009 del 17/04/2009 – Protocollo Generale n°5526, riguardante il riposizionamento della scala esterna, la modifica dell'apertura al piano primo, l'abolizione di tramezza nel sottotetto e l'eliminazione di superfetazione all'interno del cortile.

### **Conformità edilizia**

Dal confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie citate non emergono difformità nella distribuzione degli spazi. L'apertura evidenziata tra la cucina e quello che nelle tavole è indicato come soggiorno è stata tamponata. Le finestre nel bagno sono due, ma di diverse dimensioni, una di queste è più piccola di quanto indicato negli elaborati, ed esternamente è stata realizzata una tettoia a copertura dello spazio tra muro di confine con la altra proprietà in lato est e corpo esterno del servizio igienico. Tale spazio è di fatto un portico con lastricato pavimentato, struttura posticcia, come illustrano le immagini allegate alla relazione.



L'apertura della stanza in lato nord-est, indicata come soggiorno nelle tavole di progetto è una porta finestra che da accesso al cortile esclusivo in lato Nord. Sulle piante è indicata una finestra, non è chiaro se nell'ultima variante depositata l'apertura è stata indicata correttamente.



Le dimensioni delle due stanze in lato sud, indicate nelle tavole di progetto, non sono corrispondenti a quanto rilevato in loco ma corrispondenti a quanto evidenziato nelle piante catastali.

Si rileva infine che l'altezza utile rilevata al piano terra in sede di sopralluogo è di 2.50 mt per il bagno e di 2.60 per le altre stanze.

La distribuzione in pianta dell'unità al piano primo corrisponde a quanto graficamente rappresentato nelle tavole allegate alle pratiche di cui sopra.

Anche al piano primo l'altezza verificata è di 2.65 mt contro i 2.70 mt dichiarati.

Il piano sottotetto è conforme a quanto dichiarato nelle tavole allegate ai provvedimenti citati.

### Conformità catastale

Dal confronto tra le mappe catastali con quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: l'altezza utile dei locali è inferiore all'altezza dichiarata sia per il piano terra che per il piano primo.

Al piano terra è stata tamponata in modo posticcio un'apertura indicata tra la cucina e la stanza a confine in lato nord.

Con riferimento alle altezze utili interne si segnala che, il Decreto Salva Casa (DL 69/2024) introduce una deroga transitoria, permettendo di ridurre l'altezza minima interna abitabile da 2,70 m a **2,40 m** per i locali abitabili, ma solo in specifiche condizioni di recupero edilizio, con asseverazione tecnica e garanzia di salubrità alternativa (miglior aerazione, illuminazione, ecc.), non per nuove costruzioni. I locali secondari (bagni, disimpegni) mantengono i 2,40 m.

### Condizioni per la deroga a 2,40 m:

- **Recupero edilizio:** Interventi di ristrutturazione edilizia che migliorino le condizioni igienico-sanitarie.
- **Asseverazione tecnica:** Il tecnico deve attestare il rispetto di requisiti prestazionali alternativi (migliore illuminazione, ventilazione, superficie).

In sintesi, il decreto Salva Casa amplia la possibilità di usare i 2,40 m anche per i soggiorni e

le camere, non solo per bagni e disimpegni, ma solo se si dimostra che l'alloggio rimane salubre attraverso altre migliorie, previa certificazione di un tecnico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazione di un tecnico in merito alla salubrità degli alloggi in relazione alla deroga sulle altezze e conseguente variazione e aggiornamento della mappa catastale, che dovrà tenere conto di tutte le altre piccole difformità.

Costi stimati: € 10.000,00, il costo viene stimato con margine per l'eventuale pratica in sanatoria qualora il Comune la richiedesse, e per le certificazioni mancanti.

## CONSISTENZA

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione                   | U.M. | Sup. Lorda | Coeff. | Superficie ragguagliata |
|--------------------------------|------|------------|--------|-------------------------|
| <b>UNITA' AL PIANO TERRA 1</b> |      |            |        |                         |
| Appartamento                   | Mq   | 90,56      | 100%   | 90,56                   |
| Cortile esclusivo              | Mq   | 90,56      | 10%    | 9,56                    |
| Cortile esclusivo              | Mq   | 92,18      | 5%     | 4,61                    |
| Totale                         | Mq   |            |        | <b>104,73</b>           |
|                                |      |            |        | <b>Mq commerciali</b>   |
| <b>UNITA' AL PIANO PRIMO 2</b> |      |            |        |                         |
| Appartamento                   | Mq   | 51,41      | 100%   | 51,41                   |
| Terrazza                       | Mq   | 32,01      | 30%    | 9,60                    |
| Piano sottotetto               | Mq   | 51,41      | 50%    | 25,71                   |
| Totale                         | Mq   |            |        | <b>86,72</b>            |
|                                |      |            |        | <b>Mq commerciali</b>   |

## STIMA

### Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

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 della procedura esecutiva avente come oggetto i beni immobili sopra descritti e identificati.

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, è necessario valutare ed esaminare i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile oggetto di perizia in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

La definizione del **valore di mercato** assume essenzialmente che:

- ✓ l’immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste
- ✓ la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- ✓ il compratore e il venditore siano motivati ognuno dal proprio interesse;
- ✓ il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- ✓ non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- ✓ il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sotto-stimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1,3.2.1).

Le definizioni sono state richiamate dall’ABI nel Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” emanato nel novembre 2009, ed aggiornato nel dicembre 2015.

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene, altresì, 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.”
- ✓ Il prezzo a base d’asta si ottiene pertanto detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra l’acquirente di un immobile all’asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura, tra queste:
  - ✓ difficoltà a visionare l’immobile;
  - ✓ decreto di trasferimento e possesso del bene, il tempo nel quale l’aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell’ immobile non è quantificabile prima dell’asta;
  - ✓ la vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per uso, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell’esecutato;

- ✓ la mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.

Il risultato della stima è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini e tiene conto di tutte le valutazioni e/o considerazioni espresse nel presente rapporto di valutazione con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di procedura.

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti e tiene conto dell'esito delle indagini svolte. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possano incidere sul risultato del rapporto di valutazione. La destinazione d'uso più conveniente dei beni oggetto di valutazione è quella attuale, ovvero in essere alla data di valutazione.

## FONTI D'INFORMAZIONE

**AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Periodo: 1° semestre 2025** (ultimo disponibile)

**Comune: MANERBIO (Bs)**

**Fascia/zona: zona B1** – Centrale, tipologia prevalente abitazioni civili, microzona catastale n° 1

**Valore di mercato per Abitazioni di Civili in normali condizioni manutentive:**

prezzo minimo 970,00 €/mq – prezzo massimo 1.300,00 €/mq;

**BORSINO IMMOBILIARE**

**Periodo: 2° semestre 2025** (ultimo disponibile)

**Comune: MANERBIO (Bs)**

**Fascia/zona: centrale**, tipologia prevalente abitazioni civili

**Valore di mercato per abitazioni in stabili di 2° fascia:**

prezzo minimo 859,00 €/mq – prezzo massimo 1.082,00 €/mq;

**RE QUOT**

**Periodo: 2° semestre 2025**

**Comune: MANERBIO (Bs)**

**Fascia/zona: centrale**, tipologia prevalente abitazioni civili

**Valore di mercato per Abitazioni civili:**

prezzo minimo 1.175,00 €/mq – prezzo massimo 1.550,00 €/mq;

| ANALISI DEGLI ANNUNCI SULLE PIATTAFORME ON LINE | SUPERFICIE | VALORE       | INCIDENZA €/MQ |
|-------------------------------------------------|------------|--------------|----------------|
| Immobiliare.it                                  | 51,00      | € 58.000,00  | € 1.137,25     |
| Immobiliare.it                                  | 145,00     | € 93.000,00  | € 641,37       |
| Immobiliare.it                                  | 69,00      | € 70.000,00  | € 1.014,49     |
|                                                 | 82,00      | € 60.000,00  | € 731,71       |
|                                                 | 126,00     | € 125.000,00 | € 992,06       |
| Media annunci                                   |            |              | € 903,38       |
| Margine di trattativa – 10%                     |            |              | € 810,00       |

## VALUTAZIONE

| Stima del valore di mercato dei beni – ANALISI ESTIMATIVA 1             |                |  |                     |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|--|---------------------|
| METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO DA LISTINI - Abitazione        |                |  |                     |
| VALORE MINIMO                                                           | VALORE MASSIMO |  | VALORE MEDIO        |
| € 970,00                                                                | € 1.300,00     |  | € 1.135,00          |
| € 859,00                                                                | € 1.082,00     |  | € 970,50            |
| € 1.175,00                                                              | € 1.550,00     |  | € 1.362,50          |
|                                                                         |                |  | € 903,38            |
| Valore Medio                                                            |                |  | € 1.092,85          |
| Calcolo Deviazione Standard                                             |                |  | € 204,85            |
| VALORE MINIMO                                                           | VALORE MASSIMO |  |                     |
| € 888,00                                                                | € 1.297,70     |  |                     |
| Valore unitario definito per i beni immobili in esame in libero mercato |                |  | € 900,00            |
| Valore complessivo UNITA' 1                                             |                |  | = 900,00 x 104,73mq |
|                                                                         |                |  | € 94.257,00         |
| Valore Complessivo UNITA' 2 con sottotetto                              |                |  | = 900,00 x 86,71mq  |
|                                                                         |                |  | € 78.039,00         |
| <b>VALORE TOTALE DEI BENI</b>                                           |                |  | <b>€ 172.296,00</b> |

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Determinato il più probabile valore in libero mercato, come sopra specificato, il prezzo a base d'asta viene fissato, detraendo, come precisato, tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto in libero mercato, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

| ANALISI ESTIMATIVA 2 ABITAZIONE MAPPALE 91/94 SUBALTERNO 3   |                    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| Stima del valore di vendita Forzata quale base d'asta        |                    |
| Valore in libero mercato del fabbricato                      | € 94.257,00        |
| Rendita catastale delle due unità                            | € 335,70           |
| Calore catastale dei beni                                    | € 38.773,35        |
| Reddito mensile da contratto di locazione in essere          | € 350,00           |
| Tempo presunto fra stima e aggiudicazione                    | 15 mesi            |
| Mancati redditi da aggiudicazione a trasferimento 15M        | € 5.250,00         |
| Deprezzamento per mancata gestione 5%                        | € 4.712,85         |
| Svalutazione per mancata garanzia sulla qualità del bene 10% | € 9.425,70         |
| Maggiori costi per vendita forzata                           | € 19.388,55        |
| Costi stimati per le necessarie rettifiche di cui sopra      | € 5.000,00         |
|                                                              |                    |
| <b>Valore base d'asta arrotondato a</b>                      | <b>€ 69.868,00</b> |

| <b>ANALISI ESTIMATIVA 2 MAPPALE 94 SUBALTERNO 4</b>          |                    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Stima del valore di vendita Forzata quale base d'asta</b> |                    |
| Valore in libero mercato del fabbricato                      | € 78.039,00        |
| Rendita catastale delle due unità                            | € 268,56           |
| Calore catastale dei beni                                    | € 33.097,68        |
| Reddito mensile da contratto di locazione in essere          | € 200,00           |
| Tempo presunto fra stima e aggiudicazione                    | 15 mesi            |
| Mancati redditi da aggiudicazione a trasferimento 15M        | € 3.000,00         |
| Deprezzamento per mancata gestione 5%                        | € 3.901,95         |
| Svalutazione per mancata garanzia sulla qualità del bene 10% | € 7.803,90         |
| Maggiori costi per vendita forzata                           | € 14.705,85        |
| Costi stimati per le necessarie rettifiche di cui sopra      | € 5.000,00         |
|                                                              |                    |
| <b>Valore base d'asta arrotondato a</b>                      | <b>€ 58.333,00</b> |

| <b>Stima del valore di vendita Forzata quale base d'asta</b> |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore base d'asta dell'intera proprietà</b>              | <b>€ 128.200,00</b> |

### GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Come precisato nei paragrafi costituenti la relazione, la porzione di fabbricato si compone di due unità abitative indipendenti tra loro, che condividono l'accesso pedonale e carraio da vicolo ritorto, l'abitazione al piano terra ha come pertinenza esclusiva le porzioni di cortile in lato sud e in lato nord, in lato sud è possibile parcheggiare due vetture, ma allo stato attuale il cortile è pertinenza esclusiva del piano terra, l'abitazione al piano primo ha come pertinenza esclusiva il piano sottotetto cui è direttamente collegata da scala interna.

La sottoscritta ritiene che la vendita della porzione di fabbricato nel suo totale sviluppo su due piani oltre al sottotetto sia più appetibile da un punto di vista immobiliare, potendo così intervenire sull'intera porzione di fabbricato.

Di fatto trattandosi di due unità autonome e indipendenti, possono essere alienate in due lotti distinti.

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che il OMISSIS risulta residente dal 05/02/2024 in Germania.

L'accesso all'appartamento al piano terra ci è stato consentito grazie alla presenza in loco dei OMISSIS che occupano l'unità al piano terra in forza di Comodato d'uso gratuito, registrato.

## RIEPILOGO VALORI DI STIMA

I beni immobili oggetto di procedura sono siti in MANERBIO (Bs) ed identificati in mappa al Foglio 20 Sezione NCT:

- Mappale 91/94 subalterno 3 l'appartamento al piano terra
- Mappale 94 subalterno 4 l'unità al piano primo con sottotetto.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 172.296,00** diconsi centosettantaduecentonovantasei euro, per la quota intera dei beni immobili in esame.

Nel dettaglio:

Mappale 91/94 subalterno 3 - **€ 94.257,00**

Mappale 94 subalterno 4 - **€ 78.039,00**

Il più probabile **valore dei beni in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 128.200,00** diconsi centoventottomiladuecento euro, per la quota intera dei beni immobili in esame.

Nel dettaglio:

Mappale 91/94 subalterno 3 - **€ 69.868,00**

Mappale 94 subalterno 4 - **€ 58.333,00**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, la sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, n° 360 Albo CTU, iscritto all'Ordine/Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1358.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

### DICHIARA

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

**Data rapporto valutazione: 18/01/2026**

**l'Esperto Nominato**

**ALLEGATI**

- 1)** Rilievo fotografico;
- 2)** Estratti mappa catastali.