

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 208/2025

Giudice delegato:

**Dr. Davide FOPPA VICENZINI**

#### Anagrafica

Creditore procedente:

**BARCLAYS BANK IRELAND PLC**  
con sede principale in Dublino (Irlanda)  
e sede secondaria in Milano (MI) – c.a.p. 20121  
Via Broletto, 4  
C.F. 10508010963

Rappresentato dagli Avvocati

**LEG LAB** Avvocati  
**Avv. Vanni Marco Ribechi**  
EmailPEC: vanni.ribechi@milano.pecavvocati.it  
C.F. RBCVNM71A02F205K  
**Avv. Pietro Cafagna**  
EmailPEC: pietro.cafagna@milano.pecavvocati.it  
C.F. CFGPTR80B03B639H  
**Con Studio in Milano – c.a.p. 20123**  
Via Giovanni Boccaccio, 39  
Tel + 39 02780789

Esecutato:

**Sig. OMISSIS**  
Residente a Brescia (BS) – cap. 25126  
Via Francesco Petrarca, 5 (in catasto: via Giosuè Carducci, 75)  
C.F. OMISSIS

Esperto incaricato

**Arch. Alessio ROSSI**  
Via delle Battaglie, 57 – 25122 Brescia  
C.F. RSSLSS68A10B157Y  
Tel. 3358152080  
Email alessio@studiotecnicorossi.it.it  
EmailPEC alessio.rossi@archiworldpec.it  
Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Brescia  
al nr. 1690.

Timbro e firma \_\_\_\_\_



**Date**

|                                                                       |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Nomina dell'esperto                                                   | : 07.10.2025 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento                         | : 17.10.2025 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita pre proroga   | : 04.02.2026 |
| Data prevista della consegna del rapporto di valutazione pre proroga  | : 05.01.2026 |
| Proroga data consegna rapporto di valutazione richiesta dal CTU, 45gg | : 19.02.2026 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita post proroga  | : -          |

**Identificazione dei lotti**

Si identifica **1 lotto unico (un lotto unico)**.

**LOTTO NR. 1/1**

## Descrizione sintetica

Trattasi di **ampio appartamento Bilocale**, con cucina/cottura separata, disimpegni, ripostiglio, bagno con vasca, in condominio, posto al quinto e ultimo piano (sesto dalla zona cortile) della palazzina centrale (Palazzina B) del complesso immobiliare Tre Pini e cantina nel piano interrato. La palazzina è dotata di ascensore condominiale.

Il complesso immobiliare condominiale, dotato di ampi spazi comuni a giardino, è composto da tre palazzine gemelle, situate in un vasto lotto ricompreso tra il cavalcavia di Via Volturmo e via Petrarca, posta a Nord, nel quartiere Fiumicello.

La realizzazione del complesso immobiliare ebbe inizio nella prima metà degli anni '70 e terminò nel 1980.

Sia le opere di contenimento del Cavalcavia di via Volturmo, che Via Petrarca, sono state realizzate come opere di urbanizzazione contestualmente alla realizzazione del complesso in esame.

Si noti che l'indirizzo indicato nei dati catastali (Via Giosuè Carducci n.75) non è coerente con l'indirizzo civico: Via Francesco Petrarca n.5.

**Esposizione** dell'appartamento su tre lati – **Nord, Ovest, Sud.**

*Nell'appartamento è stata riscontrata una lieve difformità edilizia, sanabile, consistente nella presenza di una tramezza che ha ridotto il grande soggiorno (dimensioni della nuova stanza conformi ai locali soggiorno secondo Regolamento Edilizio del comune di Brescia), dividendolo dalla zona di ingresso con creazione di un atrio per la zona giorno.*

Ubicazione **Comune di Brescia (BS), Via Giosuè Carducci, 75 (indirizzo catastale)**  
**Via Francesco Petrarca, 5 (Indirizzo civico reale)**

Identificativi catastali **LOTTO 1/1**

**Appartamento con cantina:**

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Brescia (Codice: B157) piano S1-5

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita  |
|-----|-------|------|------------|------|--------|-------|----------------|----------|
| 82  | 403   | 26   | 2          | A/2  | 4      | 4.5   | 72 mq          | 592.63 € |



A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le eventuali quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

Quota di proprietà

OMISSIS

C.F. OMISSIS – **Proprietà per 1/1**

Diritto di proprietà

**piena proprietà**, sottoposta a ipoteche per la quota di 1/1:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario - Iscrizione del 09.11.2007 reg. 5062263/15268 – Atto Graziella Gregorini, Notaio in Edolo (BS) Repertorio 107526/29375 del 06.11.2007;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di Pignoramento immobiliare - Iscrizione del 18.06.2025 reg. 27993/19286 – Atto Repertorio 4030/2025 del 26.05.2025 Unep Corte d'Appello di Brescia;

Divisibilità dell'immobile

**Nessuna**Più probabile **valore in libero mercato**:**€ 67.000,00***(euro Sessantasettimila/00)*Più probabile **valore** di mercato in condizioni di **vendita forzata**:**€ 63.650,00***(euro Sessantatremilaseicentocinquanta/00)*

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Unità immobiliari in **medio** stato di manutenzione con livello di commerciabilità buono (per le ridotte dimensioni e prezzo).

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

**No**

vedi pag. 14

Conformità catastale

**No**

vedi pag. 15

Conformità titolarità

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

Immobili occupati

**Sì** – dall'esecutato e sua famiglia

Spese condominiali arretrate

**Sì**

vedi pag. 16

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

**No, salvo ipoteche**

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

**No****Limitazioni**

Assunzioni limitative

**Sì**

vedi pag. 18

Condizioni limitative

**No****Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulla suddetta unità per la quota di 1/1 afferente al sig. OMISSIS, rilevate dalla Certificazione Ipotecaria in atti, depositata dagli avvocati della Creditrice e dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 01/02/2026, presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, Ufficio provinciale di Brescia, dal sottoscritto arch. Alessio Rossi in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.



**Riepilogo ventennale:**

Dalla documentazione sopra citata si può desumere che le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono pervenute all'attuale proprietario, OMISSIS per la quota di 1/1 a seguito dei seguenti:

**Atti formali pubblici:**

- Atto di compravendita in data 18.12.2003, rep. 68177/8261 Notaio Chiara Zichichi, trascritto a Brescia, in data 13.01.2004 ai n. 1461/979;
- Atto di compravendita in data 06.11.2007, rep. 107525/29374 Notaio Graziella Gregorini, trascritto a Brescia, in data 09.11.2007 ai n. 62262/35255;

**Gravami:**

- 1) **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** - Iscrizione in Brescia del 09.11.2007 reg. 5062263/15268 – Atto Graziella Gregorini, Notaio in Edolo (BS) Repertorio 107526/29375 del 06.11.2007, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota 1/1 dell'unità immobiliare in esame;
- 2) **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di Pignoramento immobiliare** - Iscrizione del 18.06.2025 reg. 27993/19286 – Atto Repertorio 4030/2025 del 26.05.2025 Unep Corte d'Appello di Brescia, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota 1/1 dell'unità immobiliare in esame.



## Indice

|     |                                                                               |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Fasi - accertamenti e date delle indagini.....                                | 6  |
| 2.  | Inquadramento degli immobili – LOTTO 1 di 1 .....                             | 7  |
| 3.  | Descrizione dell'unità immobiliari oggetto di valutazione – Lotto 1 di 1..... | 10 |
| 4.  | Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 1 di 1.....                         | 13 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica .....                                      | 13 |
| 4.2 | Rispondenza catastale.....                                                    | 15 |
| 4.3 | Verifica della titolarità.....                                                | 16 |
| 5.  | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 1 di 1 .....       | 16 |
| 6.  | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente .....               | 17 |
| 7.  | Analisi estimativa .....                                                      | 17 |
| 8.  | Determinazione del Valore.....                                                | 20 |
| 9.  | Riepilogo dei valori di stima.....                                            | 21 |
| 10. | Dichiarazione di rispondenza .....                                            | 22 |
| 11. | Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....         | 23 |



## **1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal Sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

**03-04.11.2025:** accertamenti telematici effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali, sede di Brescia, (Richiesta Planimetrie catastali, Visure catastali, estratto di mappa, ecc. e ispezioni ipotecarie).

**04.11.2025:** richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, protocollo n.398481/2025 del 05.11.2025.

**11.11.2025:** Primo sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata nel comune di Brescia (BS), congiuntamente al delegato Custode. Accesso negativo. Si provvedeva ad eseguire documentazione fotografica delle parti comuni del condominio.

**18.11.2025:** Accesso atti presso l'UT del comune di Brescia per visione della documentazione tecnico amministrativa disponibile ed estrazione documenti di interesse

**27.11.2025:** Secondo sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata nel comune di Brescia (BS), congiuntamente al delegato del Custode. Si riusciva a parlare con la moglie (ipsa dixit) dell'esecutato, che tuttavia non concedeva accesso all'abitazione. Il delegato riusciva a comunicare la necessità che l'esecutato contattasse il Custode.

**11.12.2025:** Terzo sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata nel comune di Brescia (BS), congiuntamente al delegato del Custode. Era presente la moglie che concedeva accesso all'unità immobiliare. Si procedeva a individuazione immobile, rilievo di verifica dello stato di fatto, documentazione fotografica e verifica dello stato di occupazione degli immobili.

**05.01.2026:** Istanza di proroga di 45 gg, al Giudice delegato per la consegna del Rapporto di Valutazione.

**01.02.2026:** accertamenti telematici effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, sede di Brescia, (Ispezioni ipotecarie).

Quindi venivano così identificati gli immobili staggiati.



## 2. Inquadramento degli immobili – LOTTO 1 di 1

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

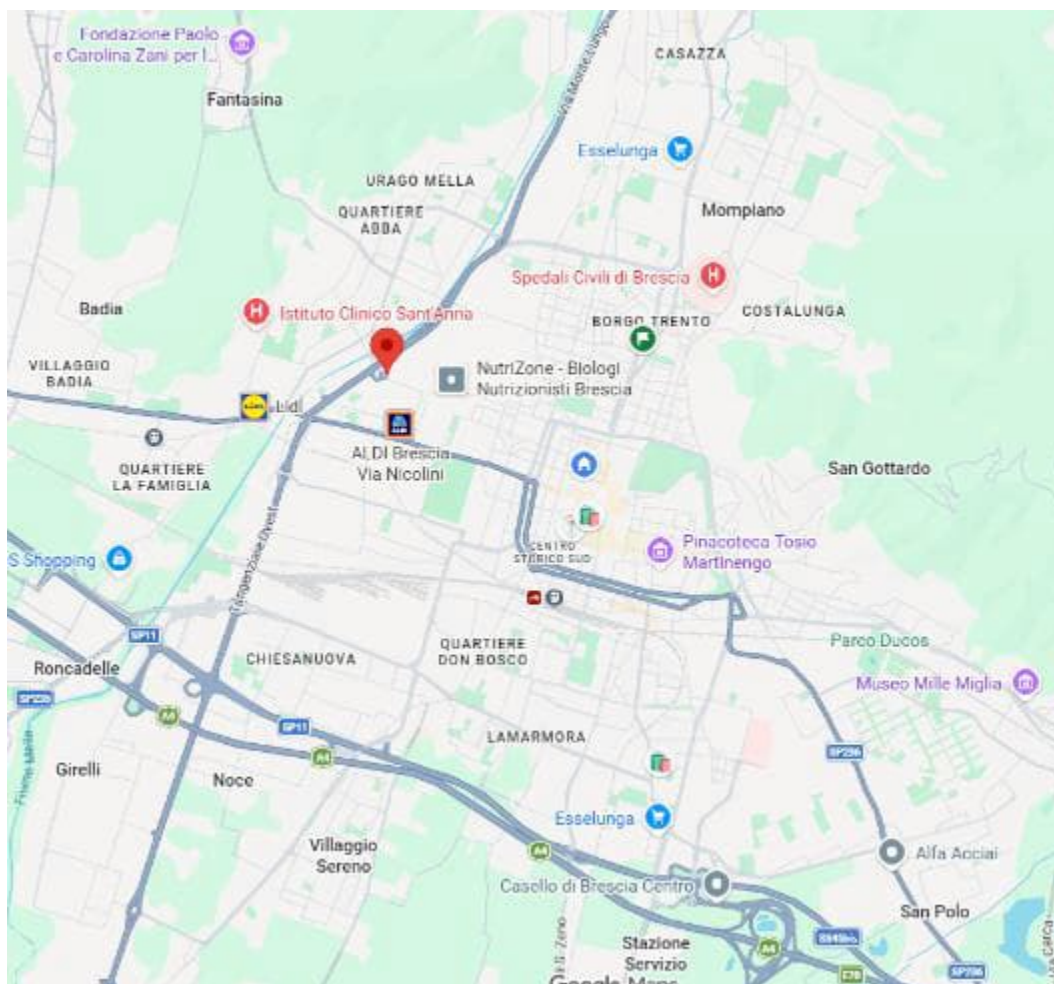
#### Localizzazione

|           |                                                                     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|
| Provincia | Brescia                                                             |
| Comune    | Brescia                                                             |
| Frazione  | -                                                                   |
| Quartiere | Fiumicello                                                          |
| Via       | Francesco Petrarca (Via Giosuè Carducci 75 – in pratiche catastali) |
| Civico n. | 5                                                                   |

#### Zona

C3 - Urbana SemiCentrale

#### Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Localizzazione Brescia via F. Petrarca 5 rispetto al centro e alla viabilità principale (fonte Google Maps)





Localizzazione Via F. Petrarca 5 rispetto al quartiere Fiumicello e limitrofi (fonte Google Maps)



Localizzazione Edificio nel quartiere Fiumicello (fonte Google Maps)

Si notino la vicinanza alle scuole e trasporti principali  
La zona è collegata al centro città con una ciclabile in sede protetta.  
Centro città a circa 1.60 km



|                                               |                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | Residenziale<br>Ambito del tessuto urbano consolidato<br>Zona R 06 - Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81) |
| <b>Vincoli o limitazioni:</b>                 | Nessuno                                                                                                                          |

|                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LOTTO 1 di 1 – Appartamento residenziale con cantina esclusiva nel seminterrato</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|

|                                             |                                                                                                           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipologia immobiliare</b>                | Fabbricato usato in condominio                                                                            |
| <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>    | Edificio a Torre                                                                                          |
| <b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b> | <b>Appartamento al 5° e ultimo piano (6° fuori terra) di una palazzina, con cantina nel seminterrato.</b> |

**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica dedotta dall'analisi a vista e dalla documentazione visionata:*

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Struttura in elevazione:     | Fondazioni, pilastri e travi in cemento armato gettato in opera                                                                                                                                                                                                                                            |
| Solai:                       | Latero-cemento                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Copertura:                   | Tetto in latero-cemento e manto di copertura in lamiera grecata coibentata                                                                                                                                                                                                                                 |
| Murature perimetrali:        | Murature di tamponamento laterizio e cordoli in c.a. di collegamento ai piani                                                                                                                                                                                                                              |
| Coibentazioni/isolamenti:    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Divisori tra unità:          | Murature in laterizio                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Infissi esterni:             | Serramenti in legno con vetrocamera semplice e tapparelle a sporgere. Porta blindata di caposcala                                                                                                                                                                                                          |
| Infissi interni:             | Porte interne in legno con sopraluce a tutta altezza in vetro, eccetto porta nuovo soggiorno. Porta della cantina in metallo verniciato                                                                                                                                                                    |
| Pavimenti e rivestimenti:    | Pavimenti vari: marmette in ingresso e soggiorno, monocottura di gres smaltato nella camera e ceramica smaltata nel bagno e cottura, tutti di non recente fattura                                                                                                                                          |
| Impianto di riscaldamento:   | Teleriscaldamento condominiale, termosifoni in acciaio, con elettrovalvole e contabilizzatori di calore                                                                                                                                                                                                    |
| Impianto sanitario:          | Acqua calda da teleriscaldamento, presenti vasca/doccia con tenda, sanitari e relativa rubinetteria                                                                                                                                                                                                        |
| Impianto gas:                | Presente                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Impianto elettrico:          | Presente                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Impianto di climatizzazione: | Assente                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Altri impianti:              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Allaccio fognatura:          | Sì                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Fonti rinnovabili:           | Assenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Finiture esterne:            | Intonaco al civile tinteggiato                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Finiture interne:            | Intonaco al civile tinteggiato                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| N. totale piani:             | 6 piani fuori terra, più un seminterrato. L'appartamento si sviluppa al Piano quinto. L cantina è nel seminterrato.                                                                                                                                                                                        |
| Altro:                       | La palazzina, come le altre due del complesso si sviluppa a trifoglio attorno al corpo scala con ascensore. Ad ogni piano si trovano 5 unità immobiliari. Al piano seminterrato si trovano le autorimesse e le cantine.<br>Le tre palazzine del complesso, condividono ampi spazi comuni anche a giardino. |

|                   |       |
|-------------------|-------|
| <b>Dimensione</b> | Media |
|-------------------|-------|



|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| <b>Caratteri domanda e offerta</b>  | Lato venditore: Privato   |
| <b>Forma di mercato</b>             | Concorrenza monopolistica |
| <b>Filtering</b>                    | assente                   |
| <b>Fase del mercato immobiliare</b> | Recupero                  |

**Altro:** “Nel corso del 2025, il mercato immobiliare a Brescia e provincia ha confermato il costante **aumento dei valori** già registrato nell’anno precedente, rialzo **causato dall’aumento dei costi di costruzione** più che da un incremento della domanda, infatti **si segnala una generale stabilità nel numero delle compravendite**. Sebbene il rialzo non sia stato uniforme su tutto il territorio, **le zone ben servite, prossime ai centri urbani o dotate di adeguate infrastrutture, hanno beneficiato di una maggiore vivacità della domanda** e di una tenuta più solida dei prezzi. Assistiamo a un cambio di esigenze già in corso da qualche anno ma sempre più evidente: i giovani si avvicinano tendenzialmente ad immobili con buona classe energetica e di recente costruzione, oltre al fatto che rinunciano a spazi in favore di una maggiore qualità costruttiva. Fino a 15 anni fa lo status di acquisto verteva su case di generose dimensioni; oggi vi è un effetto contrario: abitazioni più piccole, facilmente gestibili e caratterizzate da costi di manutenzione contenuti sono sempre più apprezzate.

La crescente attenzione alla sostenibilità, ai consumi energetici e alla funzionalità degli spazi ha profondamente modificato le dinamiche di acquisto. Le nuove costruzioni, in particolare, rispondono in modo più efficace a queste nuove necessità, mentre il patrimonio immobiliare esistente richiede spesso interventi di ristrutturazione per adeguarsi agli standard richiesti dal mercato. Il 2025 conferma un'evoluzione non solo nei valori immobiliari, ma anche e soprattutto nelle preferenze abitative, con una domanda orientata verso qualità, efficienza energetica e gestione sostenibile dell’abitazione. La fascia di acquirenti interessati al mercato del nuovo, con elevate prestazioni energetiche e finiture di medio-alto livello rimane però piuttosto limitata. [...]. Il mercato delle locazioni abitative evidenzia un calo nei contratti quadriennali a canone libero, principalmente a causa della carenza di immobili in offerta. Ciò è in parte legato alla crescita degli affitti brevi per uso turistico e per studenti universitari. Tuttavia, nella maggior parte dei casi, i proprietari preferiscono lasciare le proprie case vuote piuttosto che rischiare di affrontare problemi di morosità. Il fenomeno degli affitti brevi, colpisce in particolare le città universitarie come Brescia, dove la presenza stabile di studenti fuori sede alimenta la domanda di soluzioni temporanee ben posizionate e arredate. [...]. Si conferma anche per quest'anno, la difficoltà a vendere o a locare, spazi ubicati all'interno del centro storico causa la cronica mancanza di parcheggio.”<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Fonte: *Listino dei valori degli immobili. Piazza di Brescia e Provincia. Rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia. Listino 2025- Rilevazione Maggio 2025 – Anno MMXXV. 30° anno di pubblicazione.*

### 3. Descrizione dell’unità immobiliari oggetto di valutazione – Lotto 1 di 1

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell’immobile staggito

Il pignoramento riguarda la piena proprietà di un **ampio appartamento Bilocale**, posto al quinto e ultimo piano della palazzina centrale del complesso condominiale TRE PINI, che si trova in zona ovest della città, a meno di due chilometri dal centro storico, a ridosso del cavalcavia di via Volturmo, in prossimità dell’ingresso alla tangenziale Ovest, quartiere Fiumicello.

La zona risulta, quartiere storico di Brescia risulta ben servita, sia per quanto riguarda le funzioni sociali, essendo presenti scuole primarie e secondarie, che i servizi di prossimità, per la presenza di supermercati e botteghe negli adiacenti quartieri di Via Milano e Via Chiusure, che i trasporti pubblici.

L’appartamento originariamente era composto da zona ingresso, direttamente collegata al soggiorno, cottura, ripostiglio e atrio notte, che disimpegnava l’ampia camera da letto matrimoniale e un bagno completo di vasca e attacco lavatrice.



Successivamente è stata realizzata una tramezza di divisione del soggiorno con creazione di una nuova stanza di circa 15 mq, idonea al soggiorno, ma usata come camera pluriuso (letto/soggiorno) dalla proprietà e di un atrio giorno separato. Non sono state riscontrate pratiche edilizie per questa trasformazione.

Le finiture sono coerenti e coeve al periodo di realizzazione del complesso immobiliare: porte in legno tamburate con sopraluce, pavimenti in marmette nelle zone giorno, ceramica smaltata nei locali accessori e nelle camere; le finestre sono in legno di pino, sezione classica 55/60 mm, già con vetrocamera; le tapparelle delle stanze hanno cassonetto interno e meccanismo delle guide a sporgere, che consente regolazione dell'aria e della luce.

Durante il sopralluogo sono state rilevate tracce importanti di muffa da condensa sui soffitti della zona cottura, del ripostiglio e della nuova stanza giorno, in corrispondenza dei ponti termici del solaio, probabilmente dovute a cattiva gestione dei ricambi d'aria, oltre che alle caratteristiche costruttive del fabbricato tipiche del periodo di costruzione.

La palazzina è dotata di ascensore condominiale, che tuttavia non risulterebbe attualmente accessibile ai disabili senza aiuto, per la presenza di due/tre scalini nell'atrio condominiale del vano scale.

L'esterno del condominio si trova in stato di conservazione che ne denuncia l'età; dalla lettura dei verbali dell'ultima assemblea risulta rimandata l'analisi di un preventivo d'intervento per opere di tinteggiatura dei prospetti e sistemazione dei balconi, quindi in possibile programmazione futura.

Il complesso immobiliare condominiale, dotato di ampi spazi comuni a giardino, è composto da tre palazzine gemelle, situate in un vasto lotto ricompreso tra il cavalcavia di Via Volturmo e via Petrarca, posta a Nord, nel quartiere Fiumicello.

La realizzazione del complesso immobiliare ebbe inizio nella prima metà degli anni '70 e terminò nel 1980.

Sia la opere di contenimento del Cavalcavia di via Volturmo, che Via Petrarca, sono state realizzate come opere di urbanizzazione contestualmente alla realizzazione del complesso in esame.

Si noti che l'indirizzo indicato nei dati catastali (Via Giosuè Carducci n.75) non è coerente con l'indirizzo civico: Via Francesco Petrarca n.5.

Esposizione dell'appartamento su tre lati – Nord, Ovest, Sud.

*Nell'appartamento è stata riscontrata una lieve difformità edilizia, sanabile, consistente nella presenza di una tramezza che ha ridotto il grande soggiorno (dimensioni della nuova stanza conformi ai locali soggiorno secondo Regolamento Edilizio del comune di Brescia), dividendolo dalla zona di ingresso con creazione di un atrio per la zona giorno. E' stata rilevata anche una lieve traslazione della tramezza dell'atrio notte verso la camera in allineamento alla tramezza del bagno.*

*Si noti che le piante dei titoli edilizi per la Palazzina B rimandano a misure indicate nelle tavole della Palazzina A, usate come piante Tipologiche di riferimento. Dall'analisi di queste si riscontra una difformità nell'altezza delle finestre, riscontrate alte 1.50 m contro 1.60 m come da pratica. La difformità tuttavia è coeva al periodo di realizzazione essendo tutte le finestre del complesso di identica altezza e comunque tali da rientrare nei parametri igienici vigenti al periodo di realizzazione.*

## Identificazione catastale

- |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario                   | <input type="checkbox"/> Brescia (Codice B157)                                                                                                                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto                  | <input type="checkbox"/> Fabbricati                                                                                                                                                                                                              |
| <input type="checkbox"/> <b>Identificativo Appartamento</b> | <input type="checkbox"/> Sezione                      NCT<br><input type="checkbox"/> Foglio                        82<br><input type="checkbox"/> Particella                    403<br><input type="checkbox"/> Subalterno                   26 |
| Confini catastali appartamento                              | <input type="checkbox"/> Nord                      Mapp 399 cortile                                                                                                                                                                              |



- ☐ Sud Mapp 399 cortile e Mapp 403 scale comuni
- ☐ Est Mapp 403 altro subalterno
- ☐ Ovest Vuoto Mapp 399 cortile

Confini catastali cantina seminterrata

- ☐ Nord Mapp 403 corridoio comune
- ☐ Sud Mapp 403 interrato
- ☐ Est Mapp 403 altro subalterno
- ☐ Ovest Mapp 403 altro subalterno

*Confini complesso come in mappe.***Consistenza**

- ☐ Rilievo ☐ Interno
- ☐ Diretto in loco
- ☐ Misure rilevate e verificate graficamente con planimetria catastale e titoli edilizi
- ☐ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 11.11-27.11-11.12.2025

**Criterio di misurazione**

- ☐ SEL- Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici intera proprietà**

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |    |       |
|--------------|------------|-------------------|----|-------|
| Appartamento | mq 71.10   | 100%              | mq | 71.10 |
| Cantina      | mq 4.10    | 25%               | mq | 1.02  |

|                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Superficie commerciale appartamento arrotondata</b> | <b>mq 72.00</b> |
|--------------------------------------------------------|-----------------|

**Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione**

- ☐ Livello di piano Quinto (Sesto fuori terra)
- ☐ Ascensore ☐ Presente – non accessibile disabili

☐ N. servizi

Uno

- ☐ Lavabo
- ☐ Wc
- ☐ Bidet
- ☐ Vasca
- ☐ Attacco lavatrice
- ☐ Vetustà (anni) 45

**Impianti in dotazione**

- ☐ Riscaldamento ☐ Presente: Vetustà 45
- ☐ Condominiale Alimentazione:
- ☐ Teleriscaldamento



|                                                                  |   |                                                                   |    |
|------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------|----|
|                                                                  |   | Elementi radianti:                                                |    |
|                                                                  |   | <input type="checkbox"/> Termosifoni in acciaio con termo-valvole |    |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento                         |   | <input type="checkbox"/> assente                                  |    |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) |   | <input type="checkbox"/> Assente                                  |    |
| <input type="checkbox"/> Elettrico                               |   | <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà                        | 45 |
| <input type="checkbox"/> Idraulico                               |   | <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà                        | 45 |
| <input type="checkbox"/> Antifurto                               |   | <input type="checkbox"/> Assente                                  |    |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)          |   | <input type="checkbox"/> Assenti                                  |    |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico                     |   | <input type="checkbox"/> Assente                                  |    |
| <input type="checkbox"/> Domotica                                |   | <input type="checkbox"/> Assente                                  |    |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato                 |   | <input type="checkbox"/> Medio                                    |    |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare          |   | <input type="checkbox"/> Medio - problemi di muffa da condensa    |    |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica                       |   | <input type="checkbox"/> Non desumibile                           |    |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile    |   | <input type="checkbox"/> Buono                                    |    |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile                |   | <input type="checkbox"/> Buono                                    |    |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile              |   | <input type="checkbox"/> Buono                                    |    |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile              |   | <input type="checkbox"/> Buono                                    |    |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile                  |   | <input type="checkbox"/> Medio                                    |    |
| <input type="checkbox"/> Altro                                   | - |                                                                   |    |

#### 4. Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 1 di 1

##### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

###### Anno di costruzione

☐ Fabbricato successivo 01.09.1967

###### Titoli autorizzativi esaminati e visionati

|                         |                                                                |                   |                     |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Licenza Edilizia        | n° 27465/70 PG                                                 | 1036/7702 UT      | del 08.09.71        |
|                         | Costruzione strada di lottizzazione e fognatura (via Petrarca) |                   |                     |
| Licenza Edilizia        | n° 11960/73 PG                                                 | 6759/72 UT        | del 09.08.73        |
|                         | Costruzione Complesso TRE PINI                                 |                   |                     |
| Licenza Edilizia        | n° 27403/74 PG                                                 | 5461/73 UT        | del 12.07.74        |
|                         | Voltura Intestazione Licenza Edilizia                          |                   |                     |
| Licenza Edilizia        | n° 9797/74 PG                                                  | 3471/73 UT        | del 12.07.74        |
|                         | Varianti Complesso                                             |                   |                     |
| Licenza Edilizia        | n° 30783/74 PG                                                 | 6791/74 UT        | del 18.02.75        |
|                         | Costruzione autorimesse e muro di sostegno                     |                   |                     |
| <b>Licenza Edilizia</b> | <b>n° 18762/75 PG</b>                                          | <b>5641/73 UT</b> | <b>del 09.08.76</b> |
|                         | <b>Varianti Corpo B</b>                                        |                   |                     |
| Licenza Edilizia        | n° 33841/76 PG                                                 | 4392/76 UT        | del 06.12.76        |
|                         | Costruzione recintazione                                       |                   |                     |
| Concessione Edilizia    | n° 4776/79 PG                                                  | 1226/79 UT        | del 11.12.79        |



## Completamento recintazione

|                           |                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------|
| Inizio Lavori             | il 19.09.1973                               |
| CPI VVF                   | Prot. 33694 del 15.04.1976 Centrale termica |
| Collaudo Strutture        | n.21804 del 30.05.1978                      |
| Abitabilità               | 21804/79 PG 6133/79 LLPP del 25.03.1981     |
| Data verifica urbanistica | 18.11.2025                                  |

**Situazione urbanistica**

- ☐ Strumento urbanistico: PGT Vigente – Ultima Variante  
 Approvato con delibera 404567/2025 PG del 11.11.2025  
 Pubblicato BURL serie avvisi e concorsi n. 4 del 21.01.2026  
 Ambito del Tessuto urbano consolidato  
 Zona R06 – Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA Art.81)

- |                                                       |                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | <input type="checkbox"/> No - Attuata |
| <input type="checkbox"/> Cessione diritti edificatori | <input type="checkbox"/> No           |

**Limitazioni urbanistiche**

- |                                                |                             |
|------------------------------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli Urbanistici   | <input type="checkbox"/> No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli Ambientali    | <input type="checkbox"/> No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli Paesaggistici | <input type="checkbox"/> No |

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITA'** urbanistica della costruzione del fabbricato e

la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare, ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- *Si riscontrano parziali difformità distributive interne rispetto alla Licenza Edilizia n° 18762/75 PG 5641/73 UT del 09.08.76 - Varianti Corpo B, in particolare, come già detto, nell'appartamento è stata realizzata una tramezza che ha ridotto il grande soggiorno (dimensioni della nuova stanza conformi ai locali soggiorno secondo Regolamento Edilizio del comune di Brescia), dividendolo dalla zona di ingresso con creazione di un atrio per la zona giorno. E' stata rilevata anche una lieve traslazione della tramezza dell'atrio notte verso la camera, in allineamento e continuità alla tramezza del bagno.*



Le parziali difformità sarebbero sanabili in quanto trattasi di interventi di Manutenzione Straordinaria per opere interne alle unità immobiliari ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/01 e s.m.i..

Tali interventi sono oggi realizzabili mediante CILA ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01; per la mancata presentazione della CILA il comma 5 di tale articolo prevede una sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00.

***I costi per la pratica in sanatoria, la sanzione (1.000 euro), i diritti di segreteria amministrativi (50 euro), comprese le ipotizzabili spese tecniche sono quantificabili in circa Euro 6.125,20.***

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al

### LOTTO 1/1 indiviso

#### Appartamento con cantina:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Brescia (Codice: B157) piano S1-5

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita  |
|-----|-------|------|------------|------|--------|-------|----------------|----------|
| 82  | 403   | 26   | 2          | A/2  | 4      | 4.5   | 72 mq          | 592.63 € |

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le eventuali quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Documentazione visionata        | <input type="checkbox"/> Visura telematica e accessi presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio                                                                                                                                                                               |
| Elenco documentazione visionata | <input type="checkbox"/> Visure storiche Catasto Terreni/Fabbricati<br><input type="checkbox"/> Planimetrie catastali<br><input type="checkbox"/> Estratto Mappa<br><input type="checkbox"/> Elenco Immobili (non si riscontra Elaborato Planimetrico)<br><input type="checkbox"/> Ispezioni Ipotecarie |
| Data verifica catastale         | 03-04.11.2025-01.02.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### DICHIARAZIONE DI RISPONDERA CATASTALE

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare:

- *Non risulta rappresentata le tramezze interne di divisione del soggiorno.*



***I costi per la variazione catastale, dovendosi produrre due nuove planimetrie, per appartamento e cantina separate, come da attuali direttive dell'Agenzia del Territorio, comprese spese tecniche e bolli, sono quantificabili in circa 1.200,00 euro.***

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

##### Atti formali pubblici:

- Tipo di atto : Atto compravendita
- Notaio : Dr.ssa Graziella Gregorini – in Edolo (BS) - rep. 107525/29374
- Data Atto : 06.11.2007
- Estremi Trascrizione : n. 62262/35255 del 09.11.2007 - Brescia

**Quota di proprietà** OMISSIS  
C.F. OMISSIS – **Proprietà per 1/1**

##### Condizioni limitanti

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche e l'istanza di pignoramento citate nel paragrafo 6.

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

L'unità immobiliare in oggetto, alla data del sopralluogo, risulta nel possesso e occupata dalla proprietà. Alla data del sopralluogo era presente una persona che si qualificava come moglie dell'Esecutato.

Non risultano contratti d'affitto o comodato in essere.

### 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 1 di 1

Eventuale esistenza di formalità, vincoli o 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 concessi con il suo carattere storico-artistico:

##### Spese condominiali:

L'Amministrazione del condominio ha comunicato al sottoscritto e al custode un debito da parte dell'Esecutato per spese condominiali non pagate negli ultimi esercizi.

Le spese condominiali ordinarie/straordinarie approvate, per l'unità immobiliare staggita, ammontano a circa 2.300,00/2.400,00 €/anno, a seconda degli esercizi annuali.

Alla data odierna, l'esecutato risulterebbe debitore nei confronti del condominio per una cifra pari a circa 4.907,00 euro, che diventeranno 5.322,41 euro alla scadenza della Rata n.6 del 31.03.2026.

Risulta quindi debitore per una quota superiore ai due ultimi esercizi.

E' quindi probabile che, alla data di assegnazione, ad un futuro acquirente risultino opponibili quote pari ai due ultimi esercizi come da legge, circa 4.800,00 euro.

##### Vincoli storico-artistici

Il fabbricato non risulta sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico.

##### Vincoli Urbanistici e Formalità

Il fabbricato non risulta sottoposto a vincoli o formalità di carattere urbanistico.



## 6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

### Gravami:

1. **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** - Iscrizione in Brescia del 09.11.2007 reg. 5062263/15268 – Atto Graziella Gregorini, Notaio in Edolo (BS) Repertorio 107526/29375 del 06.11.2007, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota 1/1 dell'unità immobiliare in esame;
2. **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo di Pignoramento immobiliare** - Iscrizione del 18.06.2025 reg. 27993/19286 – Atto Repertorio 4030/2025 del 26.05.2025 Unep Corte d'Appello di Brescia, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota 1/1 dell'unità immobiliare in esame

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita 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) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*



Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

### Assunzioni limitative

La presente valutazione si fonda sulle seguenti assunzioni limitative:

- 1) Non è stato possibile reperire dati diretti circa transazioni immobiliari di proprietà simili nella zona di riferimento.

### 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 nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione, dal momento che si tratta di un appartamento ad uso residenziale con locale accessorio a uso cantina nel seminterrato, non si ritengono ipotizzabili usi non compatibili con la residenza, o al massimo con uso ufficio Condizione quest'ultima che non modifica comunque le basi dei valori immobiliari di riferimento.*

### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

#### **X Metodo del confronto**

- ☒ MCA con nr. 2 comparabili
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- ☒ Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

**- Listino Pro Brixia dei valori degli immobili. Piazza di Brescia e Provincia. Rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia. Listino 2025- Rilevazione Maggio 2025 – Anno MMXXV. 30° anno di pubblicazione.**

**- Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione Anno 2025 – Semestre 1**

**- Indagini presso operatori di settore.**

### Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili. Piazza di Brescia e Provincia. Rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia. Listino 2025- Rilevazione Maggio 2025 – Anno MMXXV. 30° anno di pubblicazione.* Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

*I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono al periodo di rilevazione **Maggio 2025.***

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel



medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

*Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla **realtà media del mercato nel periodo di riferimento**.*

*La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.*

*L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.*

*Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:*

1. ubicazione e caratteristiche
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare

### **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.**

Listino 2025 anno MMXXV

Comune: Brescia – Zona ovest - Fiumicello

#### **Tipo immobile: Residenziale**

Stima Pro-Brixia

Per immobile "Agibile 1" (30-40 anni) valore al mq da min € 830,00 a max € 1275,00

Per immobile "Agibile 2" (50-60 anni) valore al mq da min € 655,00 a max € 745,00

### **Agenzia Entrate - OMI**

Banca dati delle quotazioni immobiliari

*I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:*

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

*L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).*

*Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.*

*La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.*

*E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.*

*Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.*

*Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale ).*

### **Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**



Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: BRESCIA

Fascia/zona: Semicentrale/Fiumicello/Milano/Zona Industria/I Maggio

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili/Abitazioni di tipo economico

**Destinazione: Residenziale**

### Stima - OMI

**Per Abitazioni Civili, con stato conservativo "Normale"**

valore al mq da min € 1350,00 a max € 1700,00

**Per Abitazioni di Tipo Economico, con stato conservativo "Normale"**

valore al mq da min € 1050,00 a max € 1350,00

### Indagini di settore

|   |                                                            |           |              |
|---|------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| - | Appartamento 160,00 mq 4° piano Palazzina A - TRE PINI     | richiesta | €/mq 1469,00 |
| - | Appartamento 140,00 mq ristrutturato via Petrarca          | richiesta | €/mq 2850,00 |
| - | Appartamento 120,00 mq con terrazza Zona Ovest Oltre Mella | richiesta | €/mq 1203,00 |
| - | Appartamento 78,00 mq Normale 3 locali Fiumicello          | richiesta | €/mq 1859,00 |
| - |                                                            |           |              |

## 8. Determinazione del Valore

### Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'immobile e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione, delle condizioni al contorno, dei servizi individuati e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenza posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia – OMI, nonché con indagini presso operatori di settore.
- Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e dell'incidenza delle parti comuni: per l'unità immobiliare in esame, come vista alla data del sopralluogo, il sottoscritto perito ritiene coerente un **valore di mercato pari a 1.100,00 euro/mq.**

## LOTTO 1/1 – APPARTAMENTO CON CANTINA - BRESCIA

- **Valore unitario di mercato APPARTAMENTO** quantificato in **€/mq 1.100,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel paragrafo 3) pari a **mq 72,00**, l'unità immobiliare costituita dall'appartamento con cantina, oggetto della presente relazione si può così valutare:

$$\text{mq } 72,00 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 79.200,00 \text{ (settantanovemiladuecento/00)}$$

A questo valore bisogna dedurre il valore delle spese per la pratica in sanatoria e l'oblazione e per la variazione catastale e le spese condominiali opponibili, stimate in euro 12.125,20, pertanto:

$$\text{€ } 79.200,00 - 12.125,20 = \text{€ } 67.074,80 \text{ arrotondato } \text{€ } \mathbf{67.000,00 \text{ (Sessantasettemila/00 euro)}}$$



**€ 67.000,00 (Sessantasettemila/00)**Più probabile **Valore di libero Mercato**

Con riferimento alla vendita forzata, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato lo stato dell'immobile e le sue condizioni al contorno, *considerato che è già stato decurtato il prezzo delle sanatorie urbanistiche, catastali e dei costi opponibili all'acquirente, è ragionevole ipotizzare una non eccessiva diminuzione del valore di mercato, quindi pari a circa il 5%.*

Ciò premesso, con riferimento alle unità immobiliari in oggetto costituenti il LOTTO 1/1 indiviso, ne segue che il valore in condizioni di vendita forzata possa essere:

(€ 67.000,00 x 0.95) € = € 63.650,00:

**€ 63.650,00****(Sessantatremilaseicentocinquanta/00)**Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

## 9. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1/1 - Appartamento con cantina

Per quanto riguarda gli immobili identificati in mappa al

**Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Brescia (Codice: B157) piano S1-5**

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 82         | 403          | 26          | 2                 | A/2         | 4             | 4.5          | 72 mq                 | 592.63 €       |

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 67.000,00**, diconsi Euro **Sessantasettemila/00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 63.650,00**, diconsi Euro **Sessantatremilaseicentocinquanta/00**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.



## 10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. ALESSIO ROSSI

Iscritto all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1690

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), 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, con la presente

### 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.
- ☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☒ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 04 febbraio 2026

