

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ...OMISSIS...

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.58/2026

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

Anagrafica

Creditore procedente:

VITABELLA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
con sede in Bagnaria Arsa Sonico (UD)
Via Enrico Mattei snc
Cod. Fisc.: 02687350302
in persona del Curatore avv. Nicola Cannone

Rappresentato da:

Avv. Massimo Simeon
con Studio a Trieste (TS)
Via Valdirivo, 40
PEO: ms@studiolegalesimeon.it
PEC: massimo.simeon@pectriesteavvocati.it

Esecutato:

...OMISSIS...

Creditori intervenuti:

**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIBUTI PER LA
PROVINCIA DI BRESCIA**
con sede in Roma (RM)
Via Giuseppe Grezar 14

Procuratore:

Avv. Ermanno Buzzi
Sportello di riscossione di Brescia
Via Cefalonia 49
PEC: pct@pec.agenziariscossione.gov.it

...OMISSIS...

Rappresentato da:

Avv. Veronica Pellegrini
con sede in Sarezzo (BS)
Piazza Borgo Bailo 3
PEO: avv.pellegrini@libero.it
PEC: veronica.pellegrini@brescia.pecavvocati.it



Custode:

Avv. Nicola Pedrali
con Studio a Nave (BS)
Via Brescia 155/O
PEO: avv.pedrali@gmail.com
PEC: nicola.pedrali@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato:

Antonio Pampani Architetto
Via Alcide De Gasperi,19
25015 Desenzano del Garda (BS)
C.F.: PMPNTN61C24D284L
Tel. +393924875252
PEO: architetto@pampani.it
PEC: antonio.pampani@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. di Brescia al n.1156

Date

Nomine del Custode e dell'esperto: **11 marzo 2026**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: **19 marzo 2026**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **08 luglio 2026**

Deposito del Rapporto di Valutazione: **03 giugno 2026**



Identificazione dei BENI

BENE 1

Descrizione sintetica	<u>Appartamento</u>
Ubicazione	<u>Brescia</u> , con accesso pedonale da Via della palazzina, 24
Identificativi catastali	Censito al Catasto Fabbricati: Sezione Urbana NCT, Foglio 175 , Particella 243 , Sub. 14 , Cat. A/2, Classe 2 , Cons. 5,5 vani , Sup. catastale 118 m² . Rendita € 501,29 Piano 1
Proprietà	...OMISSIS...
Quote e diritti di proprietà	<u>Proprietà 1/1</u>
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 155.564,00 (al netto di arrotondamenti e decurtazioni)
"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile": ☐ Per niente appetibile ☐ Poco appetibile ☒ Appetibile ☐ Molto appetibile	

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si ☒ No	vedi pagg. 21-24
Conformità catastale	☐ Si ☒ No	vedi pagg. 25 e 28
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No	vedi pag. 29

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ Si ☐ No	vedi pagg. 15 e 29
Spese condominiali arretrate	☒ Si ☐ No	vedi pag. 29
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si ☐ No	vedi pag. 29
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Si ☐ No	vedi pag. 21

Limitazioni

Assunzioni speciali	☒ Si ☐ No	vedi pag. 31
Condizioni limitanti	☐ Si ☒ No	vedi pag. 31



BENE 2

Descrizione sintetica	<u>Box</u>
Ubicazione	<u>Brescia</u> , con accesso carraio da Via della palazzina, 22
Identificativi catastali	Censito al Catasto Fabbricati: Sezione Urbana NCT, Foglio 175 , Particella 243 , Sub. 37 , Cat. C/6 , Classe 4 , Cons. 13 m² , Superficie catastale 15 m² , Rendita € 42,97 Piano S1
Proprietà	...OMISSIS...
Quote e diritti di proprietà	<u>Proprietà 1/1</u>
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 11.790,00 (al netto di arrotondamenti)
"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile":	☐ Per niente appetibile ☐ Poco appetibile ☒ Appetibile ☐ Molto appetibile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si ☒ No	vedi pagg. 21-24
Conformità catastale	☐ Si ☒ No	vedi pagg. 26 e 28
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No	vedi pag. 29

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ Si ☐ No	vedi pagg. 18 e 29
Spese condominiali arretrate	☒ Si ☐ No	vedi pag. 29
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si ☐ No	vedi pag. 29
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Si ☐ No	vedi pag. 21

Limitazioni

Assunzioni speciali	☒ Si ☐ No	vedi pag. 31
Condizioni limitanti	☐ Si ☒ No	vedi pag. 31



BENE 3

Descrizione sintetica	<u>Posto auto scoperto</u>
Ubicazione	<u>Brescia</u>, con accesso carraio da Via della palazzina, 18
Identificativi catastali	Censito al Catasto Fabbricati: Sezione Urbana NCT, Foglio 175 , Particella 243 , Sub. 73 , Cat. C/6 , Classe 1 , Cons. 15 m² , Superficie catastale 15 m² , Rendita € 30,99 Piano T
Proprietà	...OMISSIS...
Quote e diritti di proprietà	<u>Proprietà 1/1</u>
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 3.930,00 (al netto di arrotondamenti)
"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile":	
☐ Per niente appetibile ☒ Poco appetibile ☐ Appetibile ☐ Molto appetibile	

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si ☒ No	vedi pagg. 21-24
Conformità catastale	☐ Si ☒ No	vedi pagg. 27 e 28
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No	vedi pag. 29

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ Si ☐ No	vedi pagg. 19 e 29
Spese condominiali arretrate	☒ Si ☐ No	vedi pag. 29
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si ☐ No	vedi pag. 29
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Si ☐ No	vedi pag. 21

Limitazioni

Assunzioni speciali	☒ Si ☐ No	vedi pag. 31
Condizioni limitanti	☐ Si ☒ No	vedi pag. 31



INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2.	Inquadramento degli immobili	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	14
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	21
	Legittimità edilizio – urbanistica	21
	Rispondenza catastale	25
	Verifica della titolarità catastale	29
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	29
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	30
7.	Riepilogo dei valori di stima	32
8.	Giudizio di divisibilità	33
9.	Dichiarazione di rispondenza	34
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	35



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Data	Fase/operazione peritale	Soggetto	Commento
Dal 19/03/2026	Ricerca comparabili	Arch. Antonio Pampani	Rintracciate sei compravendite in analoghi segmenti di mercato a partire dal 2025 (3 utilizzate)
19/03/2026	Richiesta Estratto Mappa Particellare, Visure Storiche e Planimetrie catastali dei Subalterni della Particella Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line
19/03/2026	Ispezione cartacea Atto di provenienza (Notaio V. Quagliata, nn. 86786/9804 del 27/02/2003) Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line Atto fornito il 19/03/2026
20/03/2026	Ispezione cartacea Atto precedente (Notaio F. Treccani, nn. 73274/15345 del 11/10/1995) Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line Atto fornito il 20/03/2026
24/03/2026	Richiesta Accesso Atti Sportello Unico Edilizia Comune di Brescia	Lo stesso	Mezzo SUE Atti consultati e forniti lo 14/03/2026
09/04/2026	Sopralluogo ai Beni con il Custode nominato	Lo stesso	Al sopralluogo sono presenti le ...omissis...
13/04/2026	Richiesta Regolamento, Rendicontazione Amministrazione Condominiale e Riferimenti pratiche di Prevenzione Incendi Autorimesse interrare. Dott. Massimo Romano – Romano Gestioni srl	Lo stesso	Via mail La documentazione è stata ricevuta via mail il 14/04/2026 (Regolamento e Rendicontazione)
24/04/2026	Sopralluogo ai Beni in assenza del custode nominato	Lo stesso	Al sopralluogo sono presenti le ...omissis...
29/04/2026	Interrogazione al comando dei Vigili del Fuoco di Brescia sulla presenza di C.P.I./S.C.I.A in corso di validità	Lo stesso	Esito negativo
03/06/2026	Ispezione ipotecaria T37944 dello 03/06/2026 Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line Esito negativo



2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

LOCALIZZAZIONE

- Provincia di **Brescia**
- Comune di **Brescia**
- Via della palazzina, 24

ZONA

- Urbana
- Tipologie prevalenti
- Prima periferia
- Residenziale, Commerciale e Terziaria

Localizzazione orto-fotografica²

Il territorio comunale di Brescia



— Confini del territorio comunale di Brescia

☆ Sede Municipale

★ Fabbricato che ospita i **BENI 1, 2 e 3**

¹ Paragrafo R.3.3 delle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Dicembre 2024) e Scheda di rilevazione del Segmento di mercato di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari" del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

² Ortofotografia 2025 del territorio comunale con la localizzazione del Nucleo Storico di Brescia e dei **BENI 1, 2 e 3**

Localizzazione ortofotografica³ dell'immediato contesto



 Fabbricati che ospitano i **BENI 1, 2 e 3**

³ Ortofotografia 2025 dell'immediato contesto con indicazione del Fabbricato che ospita i **BENI 1, 2 e 3**



Localizzazione ortofotografica 3d⁴ dell'immediato contesto

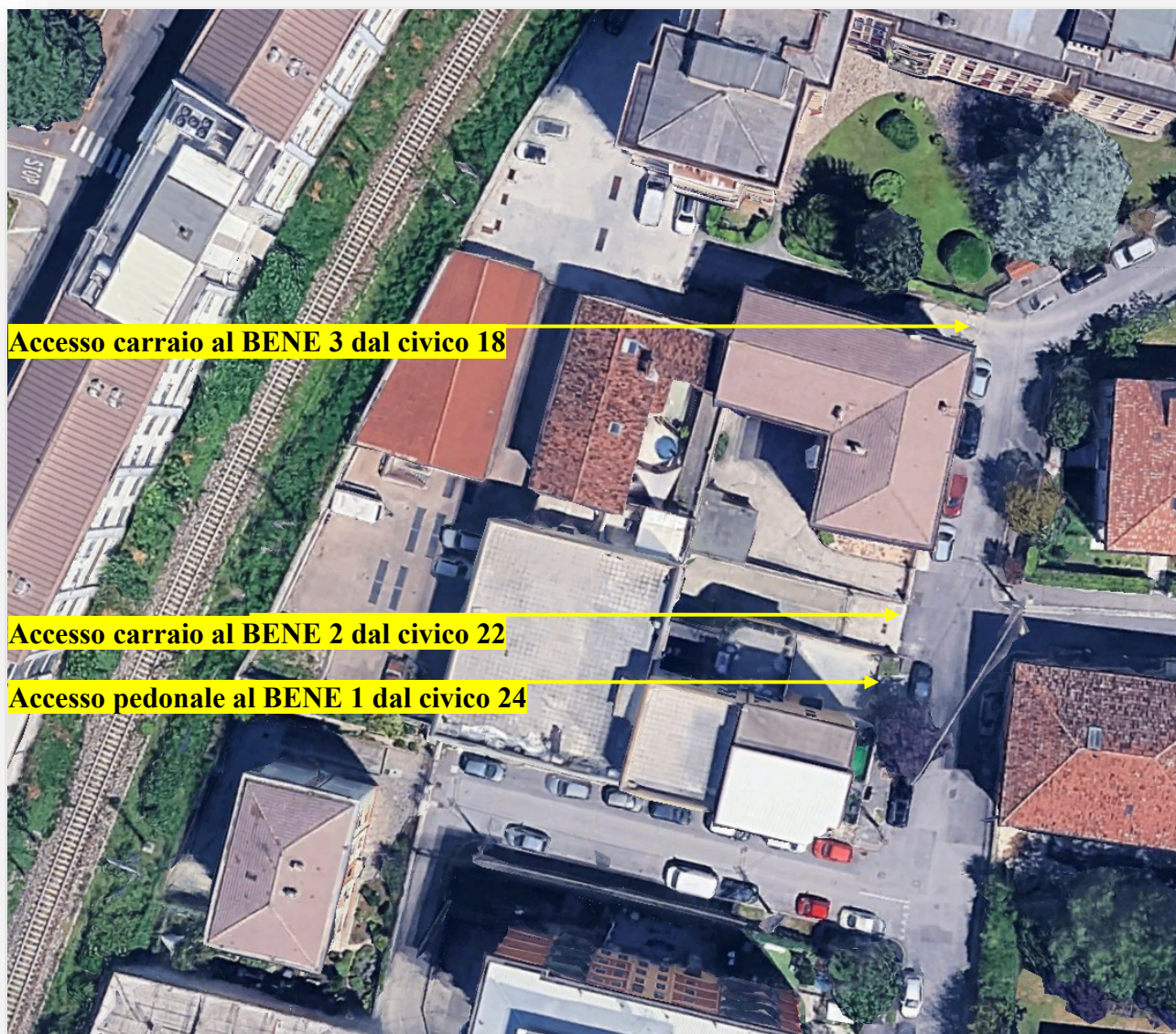


- Affacci del **BENE 1** sul ramo cieco di Via della palazzina e verso il tracciato ferroviario Brescia-Parma
- Il **BENE 3** e le aree esterne pertinenziali

⁴ Ortofotografia 3d 2025 dell'immediato contesto con indicazione del Fabbricato che ospita i **BENI 1, 2 e 3**



Localizzazione ortofotografica⁵ dell'immediato contesto



- ☐ Destinazione urbanistica degli immobili⁶ ■ Tessuti di recente formazione a prevalente destinazione residenziale (R 06b)
- ☐ Destinazione d'uso principale degli immobili ■ Residenziale
- ☐ Destinazioni d'uso degli immobili complementari ammesse⁷
 - attività direzionali, attività ricettive, attività artigianali di servizio, attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), attività di produzione di beni immateriali e di servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri (O1), Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, Servizi cimiteriali, attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante).

⁵ Ortofotografia 2025 dell'immediato contesto con indicazione degli accessi ai BENI 1, 2 e 3

⁶ Art.81 delle N.T.A. e Tavola V-PR02 (Azioni di Piano - scala 1:500) del PGT vigente.

Fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/157940/dati-general>

⁷ Art.29 delle N.T.A. – Regole generali per le destinazioni d'uso.

Fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/157940/dati-general>

☐ **Destinazioni d'uso commerciali degli immobili**☐ **Ammesse**☐ **Tipologia immobiliare**☐ **Fabbricato**☐ **Usato in condominio**☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**☐ **Fabbricati in aggregato**☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**☐ **Appartamento, Box e posto auto scoperto**☐ **Caratteristiche generali del fabbricato che ospita gli immobili**

Trattasi di Fabbricato edificato tra il 1990 e il 1994, mediante demolizione e ricostruzione di quello esistente; il Fabbricato, con struttura portante mista in cls armato, muratura perimetrale portante, solai e tetto in laterocemento, è articolato su due piani fuori terra (con porzioni a tre e quattro piani fuori terra) ed appartiene ad un aggregato di fabbricati, edificati su di un lotto di 1852 m², che hanno in comune il piano interrato; ospita ai piani terra, primo, secondo e terzo, **cinque Uffici, un Negozio e tredici Appartamenti**, mentre al piano interrato ospita **ventisette Autorimesse** chiuse e sulle **aree esterne** pertinenziali **tredici posti auto scoperti**.

I differenti fabbricati che compongono il complesso immobiliare hanno accesso dai civici 18, 22, 24, 24^A e 24^B di Via della palazzina.

Il fabbricato che ospita, tra gli altri, il **BENE 1** ha accesso pedonale dal **civico 24** attraverso un'area comune pavimentata in grès (contraddistinta dal **subalterno 501**), mentre, mediante un'agevole rampa di collegamento (contraddistinta dal **subalterno 502**), dal **civico 22** si accede all'interrato con le autorimesse interrate che comprendono il **BENE 2**; i posti auto scoperti, tra i quali il **BENE 3**, accedono dal **civico 18** attraverso altre aree comuni (contraddistinte dal **subalterno 505**).

Il fabbricato possiede le seguenti caratteristiche:

Struttura interrata

☐ **Cls armato.**

Struttura in elevazione

☐ **Mista in cls armato, murature perimetrali portanti e travi in cls armato.**

Solai e Copertura

☐ **Laterocemento.**

Scala e pianerottoli

☐ **Cls. armato.**

Infissi

☐ **Alluminio.**

Pavimenti aree pertinenziali

☐ **Marmo (scala e pianerottoli)****Grès, autobloccanti in cls e asfalto (aree esterne).**

Coibentazioni involucro edilizio

☐ **Non verificabili.**

Isolamenti acustici

☐ **Non verificabili.**

Ascensore

☐ **Assente nelle porzioni ad uno e due piani fuori terra.**☐ **Presente nelle porzioni a tre piani fuori terra.**

Impianto antincendio

☐ **Nelle autorimesse sono presenti estintori e porte REI verificate nel febbraio 2026, ma il Condominio è privo di Certificato di Prevenzione Incendi e/o di una qualsiasi altra documentazione di verifica degli obblighi connessi alla "Valutazione di rischio incendio"⁸.**☐ **Stato di manutenzione generale del fabbricato che ospita l'immobile**☐ **Medio⁹**

Il fabbricato che ospita i **BENI 1, 2 e 3** è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci, tinteggiature delle murature perimetrali, recinzione e cancelli, rifacimento delle impermeabilizzazioni delle coperture e dei terrazzi e dei parcheggi interrati).

⁸ Presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Brescia sono presenti l'originaria Richiesta preventiva n. 918/95 e la successiva S.C.I.A del 1996, non più in corso di validità.

⁹ Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.



☐ Caratteristiche generali delle unità immobiliari

BENE 1

Immobile residenziale di medio-grande dimensione al piano primo (1).

L'immobile, derivante dall'originaria costruzione del 1990-1994, ha accesso dal **civico 24** di Via della palazzina¹⁰ ed è composto da Ingresso-Soggiorno-Cucina, Ripostiglio, Disimpegno zona notte, tre Camere, due Servizi igienici e comunica con il **BENE 2** al Piano interrato (S1) attraverso una scala e i corselli distributivi comuni.

BENE 2

Immobile adibito ad Autorimessa al piano interrato (S1).

L'immobile, derivante dall'originaria costruzione del 1990-1994, ha accesso dal **civico 22** di Via della palazzina¹¹ e comunica con il **BENE 1** attraverso la scala e i corselli distributivi comuni; l'antistante superficie di manovra è completamente coperta, condivisa con le autorimesse adiacenti e dimensionalmente adeguata alla funzione.

BENE 3

Posto Auto esterno scoperto al piano terra (T).

L'immobile, derivante dall'originaria costruzione del 1990-1994, ha accesso dal **civico 18** di Via della palazzina¹² attraverso aree esterne comuni e comunica con il **BENE 1** attraverso una scala comune che conduce al piano delle autorimesse interrate, a loro volta collegate come già descritto per i **BENI 1 e 2**; le antistanti superfici di manovra sono completamente scoperte, condivise con altri **12 (dodici) posti auto** adiacenti e dimensionalmente adeguate alla funzione.

☐ **Dimensione**¹³

■ **Medio-grande** (tra 90 e 110 m²)¹⁴

☐ **Caratteri domanda e offerta**

■ **Domanda** (ipotetico acquirente)

■ Privato

■ **Offerta**

■ Esecuzione immobiliare

■ **Motivo acquisto**

■ Utilizzo diretto prima o successiva abitazione.

☐ **Forma di mercato**

■ **Concorrenza monopolistica ristretta**

☐ **Filtering**

■ **Presente**

☐ **Fase del mercato immobiliare**¹⁵

■ **Consolidamento**

(transazioni in leggero aumento e prezzi stabili o in leggero ribasso)

assegnati il 18 aprile 1994 dall'Ufficio traffico

¹⁰ Civico assegnato il 18 aprile 1994 dall'Ufficio traffico prot. 850 (**Al.4-4**).

¹¹ Vedi nota 10.

¹² Unico accesso possibile ai posti auto che insistono sulla corte.

¹³ Vedi Classi dimensionali utilizzate dalle Statistiche regionali del mercato residenziale - anno 2023 – Provincia di Brescia Pubblicazione OMI del 5 giugno 2024.

¹⁴ Si considera il dato ininfluente per i **BENE 2 e 3**.

¹⁵ Statistiche regionali del mercato residenziale - anno 2024 – Capoluogo – Zona OMI Via Duca Degli Abruzzi, Poliambulanza, Via Volta – Pubblicazione OMI del 5 giugno 2025.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁶

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

BENE 1

Appartamento al **PIANO PRIMO (1)** di circa **110 m²** di Superficie Esterna Lorda (S.E.L.).

Il **BENE 1**, ha una Superficie Interna Netta (S.I.N.) di circa **94 m²** ed è composto da:

ZONA GIORNO

1. un **Ingresso-Cottura-Pranzo-Soggiorno** di circa **39,00 m²** illuminato da un'ampia finestra a quattro ante scorrevoli; il locale è suddiviso in due zone di circa **21,00 m²** e **18,00 m²** (la prima destinata all'Ingresso-Cottura e la seconda al Soggiorno) tramite una parete in vetro con telai in alluminio. Prescindendo dalla correttezza funzionale della soluzione, nella parete divisoria sono ricavati un vano di passaggio di circa 80x210 cm e due vani di aerazione di circa 80x75 cm dotati di battente, potenzialmente sufficienti a permettere per la zona Ingresso-cottura, in caso di apertura congiunta con la finestra della zona Soggiorno, un Rapporto aerante di poco superiore a 1/7;
2. un **Ripostiglio** cieco di circa **2,00 m²** a ridosso dell'Ingresso;

ZONA NOTTE

3. un **Disimpegno** cieco di circa **5,50 m²**;
4. un **Servizio igienico** di circa **5,00 m²**, illuminato naturalmente da una finestra a battente, dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e attacco lavatrice e recentemente rinnovato con il rifacimento di pavimenti e rivestimenti e la sostituzione della vasca con una doccia angolare, per installare la quale, la larghezza dell'originaria finestra è stata ridotta di ½;
5. una prima **Camera** di circa **12,50 m²** illuminata da una finestra a due ante scorrevoli;
6. una seconda **Camera** di circa **9,00 m²** illuminata da una finestra a due ante scorrevoli;
7. una terza **Camera** di circa **16,50 m²** illuminata da una finestra a due ante scorrevoli;
8. un **Servizio igienico** cieco, **dotato di aerazione forzata con timer**, di circa **4,00 m²** con lavabo, wc, bidet e doccia con accesso diretto dalla Camera (7) e recentemente rinnovato; si annota che la cassetta ad incasso del WC, ora fuori servizio, è stata sostituita da una a zaino le cui tubazioni di adduzione sono posticce.

Ad eccezione di quella del Servizio Igienico, tutte le finestre sono dotate di avvolgibile d'oscuramento in pvc.

Tutti i locali hanno altezza interna di circa **306 e 307 cm**.

Il **portoncino d'ingresso** ha una larghezza di **90 cm**, le **porte delle camere** hanno una larghezza di **80 cm**, le **porte dei bagni** hanno una larghezza di **70 cm** e la **porta del ripostiglio** ha una larghezza di **60 cm**.

Le pavimentazioni interne della zona Ingresso-cottura sono in grès (probabilmente originarie), mentre quelle della zona Soggiorno, del disimpegno della zona notte e delle Camere sono in laminato flottante (finto legno) posato (in modo approssimativo) sulle pavimentazioni sottostanti (probabilmente originarie); i pavimenti e rivestimenti dei due Servizi Igienici, recentemente rinnovati, sono in grès porcellanato.

Gli infissi esterni sono in alluminio (privo di taglio termico) con movimentazione scorrevole ad ante sovrapposte, ad eccezione di quello del bagno che è ad un battente.

Al momento del sopralluogo tutti i locali dell'alloggio sono apparsi in condizione di **estremo disordine, scarsa cura e ridotta igiene**.

Per quanto possibile verificare, l'**impianto elettrico**, è apparso funzionante, così come quello **idrotermosanitario**¹⁷, mentre l'impianto di **raffrescamento** è apparso obsoleto.

¹⁶ Paragrafi **R.3.2.4** e **N.1.2.1** delle **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Dicembre 2024)** e **Scheda di rilevazione del Segmento di mercato** di cui al "Protocollo d'intesa per la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni del Dato Immobiliare", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

¹⁷ Impianto centralizzato di Condizionamento invernale e produzione di Acqua Calda Sanitaria collegato al teleriscaldamento, iscritto al **CURIT n. NQ5AZ22329759003** con terzo responsabile (**All.8-3**).

La funzionalità dell'alloggio è limitata dall'assenza di balconi e/o terrazze esterne.

Il **BENE 1** comprende la quota di proprietà delle parti comuni di **50,83/1000**¹⁸.

L'immobile è attualmente in uso dalla proprietaria e dal suo nucleo familiare.

☐ Confini catastali	■ Nord: Subalterno 15 stessa particella ■ Sud: affaccio sul ramo cieco di via della palazzina ■ Est: Subalterni 13 e 506 stessa Particella ■ Ovest: affaccio sulle aree esterne pertinenziali (sub. 505)
☐ Consistenza Rilievo ¹⁹	■ Interno ■ Diretto in loco e da elaborati grafici ■ Sopralluogo del 24 aprile 2026 ■ S.E.L. - Superficie Esterna Lorda
☐ Criterio di misurazione	
☐ Calcolo superfici di proprietà Superficie principale	m ² 110,00 con Rapporto Mercantile 1,00
Superficie commerciale totale	m² 110,00
☐ Individuazione delle parti comuni	■ Presenti ²⁰
☐ Caratteristiche qualitative Livello di piano Accessibilità Legge 13/89 Ascensore Servizi Igienici Finiture Stato di manutenzione Impianti ²²	■ PRIMO (1) ■ No ■ No ■ Due, dotati di Lavabo, Doccia, Wc, Bidet ed uno dotato anche di attacco lavatrice ■ Medie, in quanto le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità. ■ Medio²¹, tale da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria (tinteggiature). ■ Riscaldamento e ACS ■ Presente²³ ■ Centralizzato, Teleriscaldamento, Radiatori in ghisa ■ Raffrescamento ■ Presente ma obsoleto ■ Elettrico ■ Presente ■ Idrosanitario ■ Presente

¹⁸ Quota relativa al **BENE 1** desunta dalla rendicontazione Condominiale (**All.8-2**) e dall'Atto di provenienza del 27 febbraio 2003 nn.86786/9804 del Notaio Vittorio Quagliata (**All.3-1**).

¹⁹ Trattasi di rilievo speditivo, le cui risultanze sono state verificate con gli elaborati planimetrici catastali, con quelli della Permesso di Costruire n. 3358/90 dello 01/09/1991 e le successive Varianti n. 002178/1993 del 14/07/1994 (**All.4-1**) e n. 002284/1994 del 30/12/1994.

²⁰ Per l'individuazione grafica delle parti comuni si rimanda all'Elenco e alla dimostrazione grafica dei Subalterni (**All.7-1 e 7-2**), mentre per la loro quantificazione, si rimanda all'Atto di provenienza (**All.3-1**) e alla rendicontazione Condominiale (**All.8-2**).

²¹ Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

²² **Nota Impianti:** Agli atti sono le originarie Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrotermosanitario.

²³ **Vedi Nota 14**



Classe energetica²⁴
Esposizione²⁵

Luminosità²⁶

Panorama²⁷

Funzionalità²⁸

Vicinanza vie di comunicazione

Inquinamento

Presenza materiali nocivi

- Allarme
 - **Non valutabile**
- Telefonico/dati
 - **Presente**
- Pannelli solari e/o fotovoltaici
 - **Assenti**
- Antenna TV
 - **Presente (in facciata)**
- **Sconosciuta**
- **Minima**, in quanto l'orientamento **Sud-Ovest**, potenzialmente favorevole, non è perfettamente coordinato con la disposizione dei locali (Camere a **Sud** e Soggiorno ad **Ovest**), con la presenza della Ferroviaria Brescia-Parma ad **Ovest** e con l'affaccio diretto su un tratto cieco della pubblica via a **Sud**
- **Media**, in quanto gli ambienti principali hanno illuminazione naturale diretta proveniente da finestre correttamente dimensionate, fatta eccezione per il Soggiorno, la cui profondità media supera di 3 volte l'altezza della finestra, contro le 2,5 consigliate dalla buona prassi.
- **Minimo**, in quanto non possiede visuali di peculiare pregio (il Soggiorno affaccia sulla tratta ferroviaria Brescia-Parma).
- **Media**, in quanto limitata dall'assenza di balconi e/o terrazze esterne.
- **Presente** (l'immobile è prossimo a vie di grande comunicazione stradale)
- **Presente (inquinamento acustico)** da parte della linea Ferroviaria e dal tratto cieco della pubblica via su cui l'unità ha affaccio diretto)
- **Assenti alla vista**

²⁴ Nella banca dati CENED non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica.

²⁵ Ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali.

²⁶ Capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso.

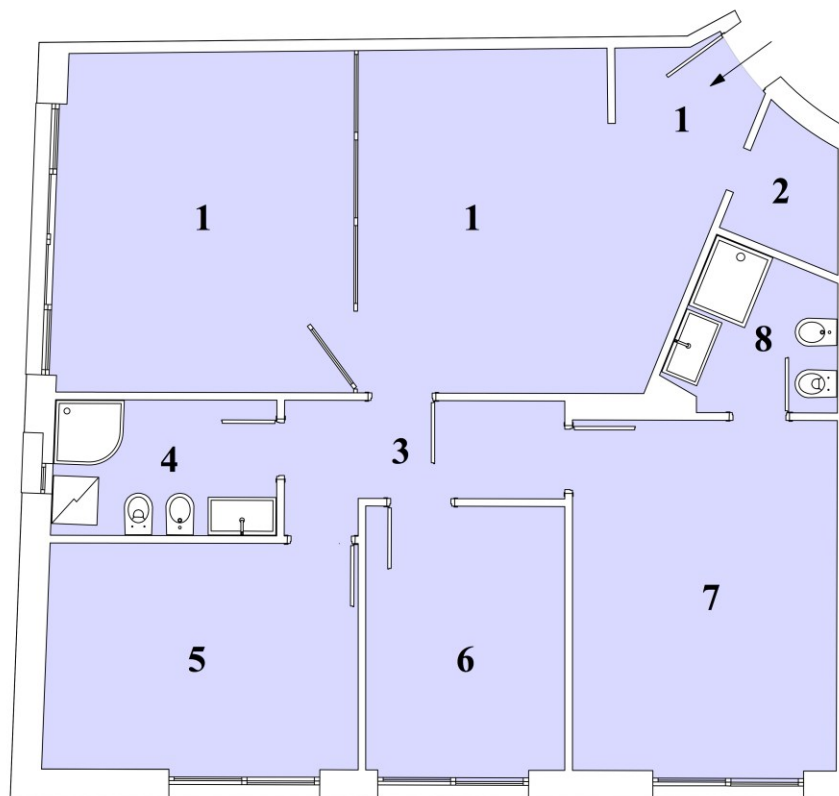
²⁷ Caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

²⁸ Disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.



Planimetria

Per una migliore comprensione si rimanda alla planimetria di massima non probatoria del **BENE 1**, eseguita sulla base del rilievo speditivo effettuato durante il Sopralluogo del **24 aprile 2026**.



0 50 cm 500 cm

BENE 1 - Pianta Piano Primo (1)



BENE 2

Autorimessa al **PIANO INTERRATO (S1)** di circa **15 m²** di Superficie Esterna Lorda (**S.E.L.**) e circa **13,00 m²** di superficie interna netta (**S.I.N.**), collegata al **BENE 1** tramite i corselli distributivi coperti ed una scala interna comune ad altre unità.

L'immobile, con accesso carraio da Via della palazzina 22, ha basculante manuale in lamiera zincata, pavimentazione in cls, altezza interna di 240 cm ed è dotato di adeguati spazi esterni di manovra.

Si annota che nella Tavola 2P del **Permesso di Costruire** n. 002178/1993 del 14/07/1994 tutte le autorimesse in progetto - comunque edificate tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 - sono definite pertinenziali, mentre nell'Atto di compravendita dell'11 ottobre 1995 nn.73274/16345 del Dott. Franco Treccani Notaio, trascritto a Brescia il 10 novembre 1995 nn. 29748/20314 si cita l'Atto del 16 marzo 1994 nn.6813/14160 del medesimo Notaio, trascritto a Brescia l'11/04/1994 nn. 9318/6704, con cui, per tre autorimesse non corrispondenti al **BENE 2**, viene costituito il vincolo di pertinenzialità.

Il **BENE 2** comprende la quota di proprietà delle parti comuni di **1,14/1000²⁹**.

L'immobile è attualmente in uso dalla proprietaria e dal suo nucleo familiare.

☐ Confini catastali	■ Nord: Subalterno 79 stessa Particella ■ Sud: Subalterno 36 stessa Particella ■ Est: Subalterno 504 stessa Particella ■ Ovest: Terrapieno
☐ Consistenza Rilievo ³⁰	■ Interno ■ Diretto in loco ■ Sopralluogo del 24 aprile 2026 ■ S.E.L. - Superficie Esterna Lorda
☐ Criterio di misurazione	■ S.E.L. - Superficie Esterna Lorda
☐ Calcolo superfici di proprietà Superficie principale Superficie commerciale	m ² 15,00 m² 15,00 
☐ Individuazione delle parti comuni	■ Presenti ³¹
☐ Caratteristiche qualitative Livello di piano Impianti ³²	■ PIANO INTERRATO (S1) ■ Elettrico ■ Presente ■ Allarme ■ Non valutabile
Funzionalità³³	■ Media, in quanto la dimensione e gli spazi di manovra risultano corretti, la larghezza del locale consente il ricovero di un veicolo di medie dimensioni, ma non permette congiuntamente il ricovero di cicli o motocicli.
Presenza materiali nocivi	■ Assenti alla vista.

²⁹ Quota relativa al **BENE 2** desunta dall'Atto di provenienza del 27 febbraio 2003 nn.86786/9804 del Notaio Vittorio Quagliata (**All.3-1**) con la precisazione che nella Rendicontazione Condominiale (**All.8-2**) la quota di proprietà delle parti comuni risulta essere di **2,12/1000**.

³⁰ Vedi nota 16.

³¹ Per l'individuazione grafica delle parti comuni si rimanda all'Elenco e alla dimostrazione grafica dei Subalterni (**All.7-1 e 7-2**), mentre per la loro quantificazione, si rimanda all'Atto di provenienza (**All.3-1**) e alla rendicontazione Condominiale (**All.8-2**), in cui la quota di proprietà delle parti comuni risulta essere di **2,12/1000**.

³² Vedi nota 19.

³³ Vedi nota 25.



BENE 3

Posto auto scoperto al **PIANO (T)** di circa **15 m²** di Superficie Esterna Lorda (**S.E.L.**), non delimitato a terra ma contrassegnato con “**1C**” con targhetta apposta sulla parete del fabbricato, collegato al **BENE 2** tramite una scala aperta che conduce ai corselli distributivi coperti delle autorimesse, a loro volta collegati al **BENE 1** come precedentemente descritto.

Le superfici dello stallò, con accesso carraio da Via della palazzina 18, sono ricavate sulla corte retrostante il fabbricato in corrispondenza della facciata **Ovest**, sono pavimentate con autobloccanti di cls e sono interessate per **circa 1/3** dalla presenza di alcune grate di aerazione delle sottostanti autorimesse interrato, di cui è vietato ogni tipo di ostruzione.

Si evidenzia che il regolamento condominiale, come emendato nel corso della riunione del 19 novembre 2025, stabilisce che i veicoli parcheggiati debbano:

- presentare la parte bassa verso il fabbricato;
- lasciare libera la visuale e consentire il passaggio di luce e aria;
- rispettare la fascia di rispetto di un metro dalle murature per non coprire né ostruire la visuale dalle finestre del fabbricato antistante.

Il **BENE 3** comprende la quota di proprietà delle parti comuni di **0,35/1000**³⁴.

L'immobile è attualmente in uso dalla proprietaria e dal suo nucleo familiare.

☐ Confini catastali	■ Nord: Subalterno 72 stessa Particella ■ Sud: Subalterno 58 stessa Particella ■ Est: Subalterni 7 stessa Particella ■ Ovest: Subalterno 505 stessa Particella
☐ Consistenza Rilievo ³⁵	■ Esterno ■ Diretto in loco ■ Sopralluogo del 24 aprile 2026
☐ Criterio di misurazione	■ S.E.L. - Superficie Esterna Lorda
☐ Calcolo superfici di proprietà Superficie principale Superficie commerciale	m² 15,00 m² 15,00 ←
☐ Individuazione delle parti comuni	■ Presenti³⁶
☐ Caratteristiche qualitative Livello di piano Funzionalità ³⁷	■ PIANO TERRA (T) ■ Minima, in quanto la dimensione e gli spazi di manovra risultano corretti per la sosta di un veicolo di medie dimensioni, ma la presenza sulle superfici dello stallò di due porzioni delle grate di aerazione delle sottostanti autorimesse interrate consente il parcheggio di motoveicoli o veicoli di lunghezza massima intorno ai 210 cm
Presenza materiali nocivi	■ Assenti alla vista.

³⁴ Quota relativa al **BENE 3** desunta dall'Atto di provenienza del 27 febbraio 2003 nn.86786/9804 del Notaio Vittorio Quagliata (**All.3-1**) con la precisazione che nella Rendicontazione Condominiale (**All.8-2**) la quota di proprietà delle parti comuni risulta essere di **1,54/1000**.

³⁵ Vedi nota 16.

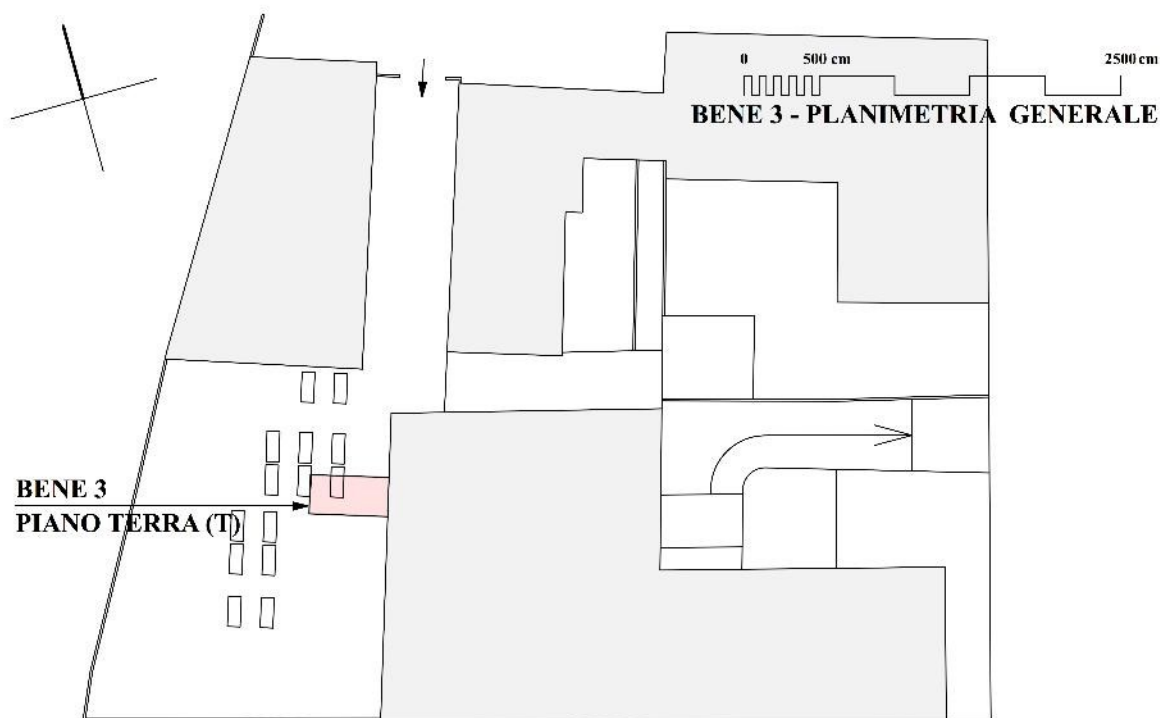
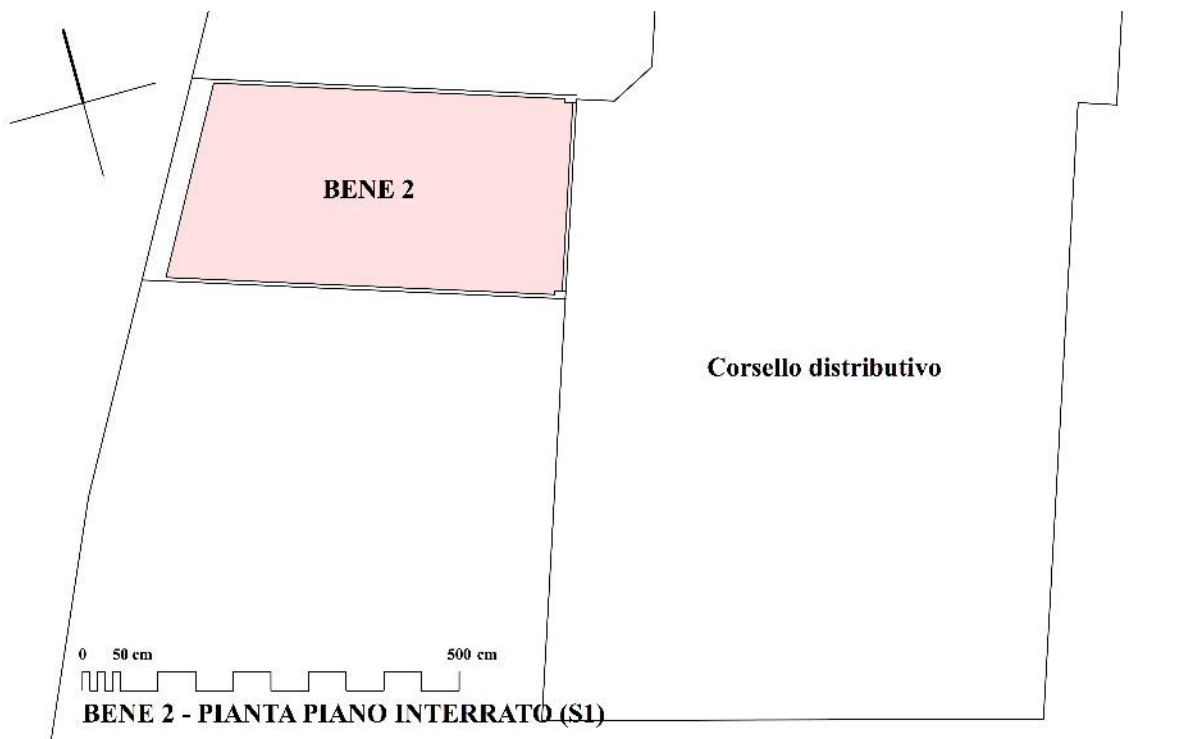
³⁶ Per l'individuazione grafica delle parti comuni si rimanda all'Elenco e alla dimostrazione grafica dei Subalterni (**All.7-1 e 7-2**), mentre per la loro quantificazione, si rimanda all'Atto di provenienza (**All.3-1**) e alla rendicontazione Condominiale (**All.8-2**), in cui la quota di proprietà delle parti comuni risulta essere di **1,54/1000**.

³⁷ Vedi nota 25.



Planimetrie

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie di massima non probatorie dei **BENI 2 e 3**, eseguite sulla base del rilievo speditivo effettuato durante il Sopralluogo del **24 aprile 2026**.



4. Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizio – urbanistica

BENI 1 e 2

Anno di costruzione

- Fabbricato rurale anteriore allo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza Edilizia per Trasformazione da uso rurale ad uso civile
 - del 22/08/1968 n. 18668/3764
- Permesso di Costruire per Ristrutturazione fabbricati e costruzione autorimesse
 - Richiesta dello 09/11/1990 Protocollo 031893/1990
 - Rilascio dello 01/06/1991 Pratica n. 003358/1990
- Comunicazione di Inizio Lavori
 - dello 24/07/1991
- Denuncia di Opere in Conglomerato Cementizio Armato pos. 1939
 - dello 06/05/1992
- Permesso di Costruire in Variante per cambio destinazione d'uso da commerciale a residenziale e sanatoria per autorimesse interrato non approvate. Modifiche interne e di prospetto
 - Richiesta del 19/07/1993 Protocollo 023613/1993
 - Rilascio del 14/07/1994 Pratica n. 002178/1993 (All.4-1)
- Concessione di Proroga del Permesso di Costruire Pratica n. 003358/1990
 - del 22/06/1994 (All.4-2)
- Permesso di Costruire in Variante per frazionamento unità immobiliari a destinazione terziaria
 - Richiesta dello 04/08/1994 Protocollo 023012/1994
 - Rilascio del 30/12/1994 Pratica n. 002284/1994
- Certificato di Collaudo Statico del 20/07/1994 Pratica 1939 dello 06/05/1992
 - Protocollo dello 04/08/1994 (All.4-3)
- Comunicazione di Fine Lavori
 - dello 09/02/1995
- Autorizzazione all'Abitabilità
 - Richiesta dello 06/04/1995 Protocollo 16196/1995
 - Rilascio senza data Pratica n. 1190/1995 (All.4-5)
- Fonte documentazione visionata:
 - Comune di Brescia
 - AREA TECNICA – SPORTELLI UNICI EDILIZIA
- Data verifica urbanistica
 - 27/04/2026

Situazione urbanistica

- | | |
|---|-----------|
| ☐ Strumenti urbanistici | ■ Vigente |
| ☐ Convenzione Urbanistica | ■ NO |
| ☐ Cessioni diritti edificatori | ■ NO |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---|
| ☐ Vincoli urbanistici | ■ SI
(Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile) ³⁸
(Fascia di rispetto ferroviario) ³⁹ |
| ☐ Vincoli ambientali | ■ NO |
| ☐ Vincoli paesaggistici | ■ NO |
| ☐ Vincoli culturali | ■ NO |

³⁸ Tavola 15 – Norme per la difesa del suolo - Zona di rispetto valutata con criterio geometrico e criterio temporale.

³⁹ Tavola 14 – Vincoli amministrativi – Fascia di rispetto 30 m.



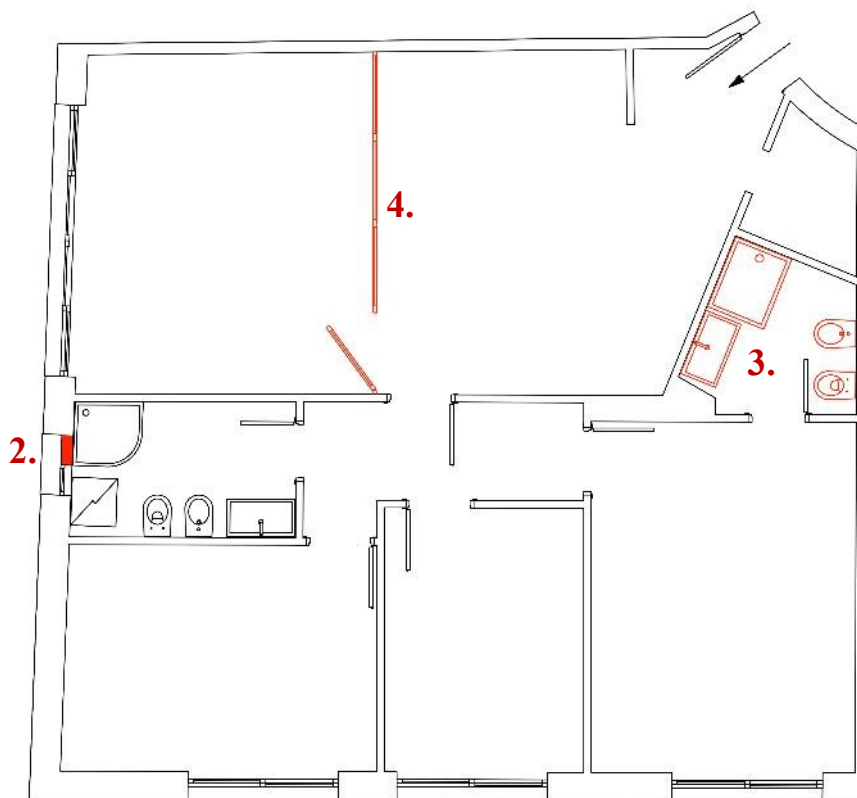
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

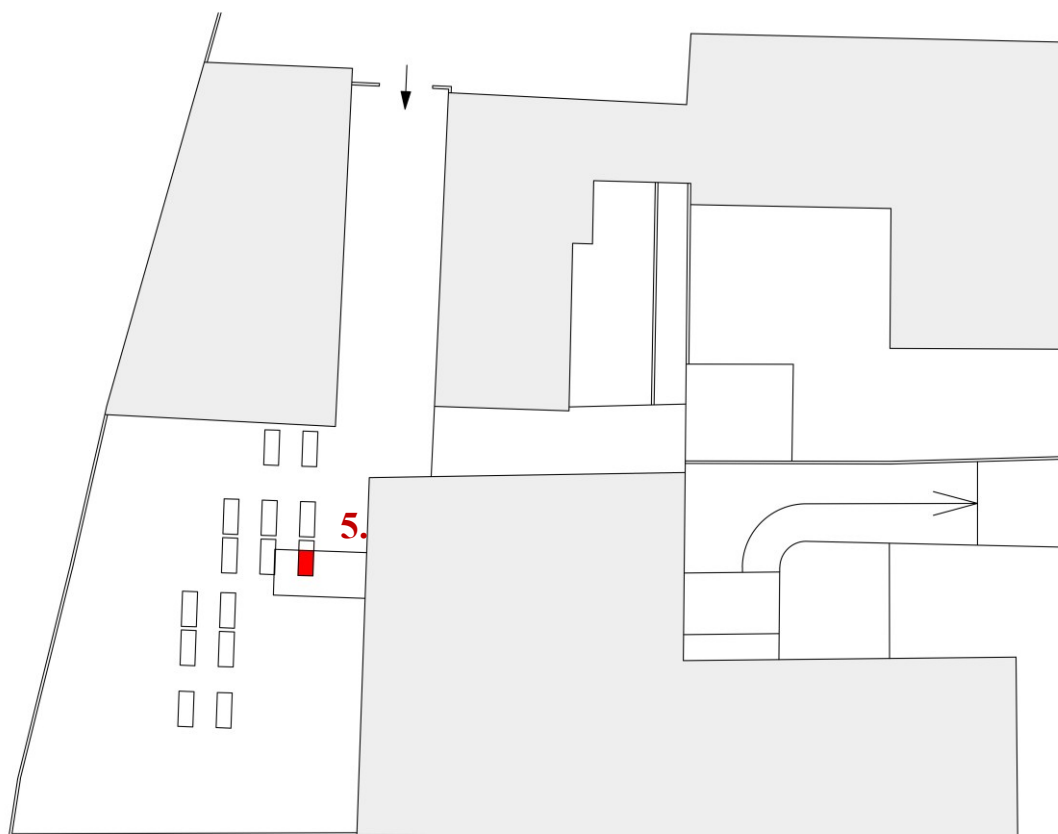
DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica del **BENE 2** e
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica dei **BENI 1 e 3** a causa delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, rispetto agli elaborati dei titoli abilitativi edilizi citati, che corrispondono alla:
 1. riduzione dell'altezza interna dei locali al piano primo da **cm 315** a **cm 306/307**, da considerarsi originaria;
 2. riduzione della larghezza della finestra del **Servizio Igienico (3)** della Zona Notte, da considerarsi eseguita in occasione del rifacimento dei Servizi igienici;
 3. trasformazione del Guardaroba della **Camera (7)** in **Servizio Igienico cieco (8)**, da considerarsi originaria;
 4. la realizzazione della parete in vetro con telai in alluminio nella zona giorno (1);
 5. presenza delle grate di aerazione delle autorimesse interrato all'interno delle superfici adibite a posto auto scoperto (**BENE 3**),

così come evidenziato nelle sottostanti Planimetrie



BENE 1 - ■ DIFFORMITÀ RISCONTRATE



BENE 3 - ■ DIFFORMITÀ RISCONTRATE

La difformità di cui al **punto 1.** non costituisce violazione edilizia in quanto rientra nelle **tolleranze costruttive** previste dall'**art. 34-bis comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** per gli effetti che esse producono sui parametri edilizi delle unità immobiliari realizzate entro il 24 maggio 2024; infatti la **Divergenza Percentuale (D.P.)** tra il parametro edilizio⁴⁰ **assentito** dai titoli abilitativi citati - **Altezza Utile assentita (A.U.a.)** - e quello **rilevato** in fase di sopralluogo - **Altezza Utile rilevata (A.U.r.)** - risulta essere contenuta nel **limite del 5%** previsto dalla **lettera d dello stesso comma** per le unità immobiliari con **Superficie Utile** inferiore ai **100 m²**, come riportato nella sottostante equazione:

$$D.P. = \frac{(A.U.r - A.U.a.)}{A.U.a.} \leq \pm 5\% \quad \text{ovvero} \quad \frac{306 - 315}{315} = -2,857\%$$

Ai sensi e per gli effetti del **comma 3 del citato D.P.R.**, per le tolleranze che non costituiscono violazioni edilizie, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e/o da allegare agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali, è prevista:

- a.** una **Dichiarazione Asseverata** da parte di un tecnico abilitato.

Ai sensi e per gli effetti del **comma 3-ter del citato D.P.R.** le tolleranze che non costituiscono violazioni edilizie:

- b.** non possono comportare limitazione dei diritti dei terzi.

I costi stimati per la Dichiarazione Asseverata edilizio-urbanistica (oneri fiscali e contributivi esclusi) **sono stimati in € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento//00)**, con le seguenti causali:

⁴⁰ Per definizioni e modalità di calcolo, vedi Regolamento Edilizio Unico ex **D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 Regione Lombardia**.

- A. € 2.500,00** (Oneri professionali per il reperimento della documentazione necessaria, il rilievo e la Dichiarazione Asseverata, di cui alle precedenti lettere **a.** e **b.**).

La difformità di cui al **punto 2.**, corrispondente alla riduzione della larghezza della finestra del **Servizio igienico (3)** da **cm 80** a **cm 40** con conseguente riduzione della sua superficie aerante da **m² 0,64** a **m² 0,32**, **costituisce una violazione edilizia** che non può essere sanata per gli effetti che produce sui requisiti igienico-sanitari minimi previsti per l'aerazione del Servizio igienico principale; infatti, la *D.g.r. 25/07/1989, N. 4/45266 Regione Lombardia* prevede che la stanza da bagno, se aerata naturalmente, debba “*essere fornita di finestra apribile, della misura non inferiore a m² 0,50 per il ricambio dell'aria*”; pertanto, si ritiene necessaria la **rimessione in pristino delle difformità**.

I costi per la rimessione in pristino **sono stimati** a corpo in **€ 2.500,00 (Euro duemilacinquecento//00)**, con le seguenti causali:

- B. € 2.500,00** (I.V.A. esclusa) per la rimozione del serramento e la demolizione della tramezza che occlude parzialmente la finestra (compreso il successivo smaltimento dei rifiuti da demolizione e costruzione), il rifacimento dei rivestimenti della doccia e la fornitura e posa di un nuovo serramento a due battenti, uno esterno ed uno interno alla doccia, in modo da consentire la presenza del montante del relativo box.

Le difformità di cui ai **punti 3. e 4.**, inquadrabili come opere di “*Manutenzione Straordinaria*” la cui realizzazione, “*fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*” è subordinata a “*Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata*”, in assenza della quale, il **comma 5 dell'art. 6-bis comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** prevede una “*sanzione pecuniaria pari a 1.000 €*”.

I costi stimati per la “*Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Postuma*” (atta a regolarizzare la difformità che rispettano la normativa urbanistica ed edilizia) e la “*sanzione pecuniaria*” (prevista dal citato D.P.R.) **sono stimati** in **€ 1.660,00 (Euro milleseicentosessanta//00)**, con le seguenti causali:

- C. € 500,00** (Oneri professionali per la predisposizione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Postuma e della successiva Segnalazione certificata di agibilità, considerando il reperimento della documentazione necessaria ed il rilievo già assorbiti dai costi stimati alla precedente lettera **A.**);
D. € 1.000,00 (Sanzione pecuniaria ex comma 5 dell'art. 6-bis comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380);
E. € 110,00 (Diritti di Segreteria per il deposito della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Postuma);
F. € 50,00 (Diritti di Segreteria per il deposito della Segnalazione certificata di agibilità).

La difformità di cui al **punto 5.** può essere sanata riducendo la lunghezza del parcheggio in modo da evitare la sovrapposizione con le grate di aerazione delle autorimesse interrato.

Note: La verifica edilizio-urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi nella loro costruzione. La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale, che si assume come aggiornata, completa, corretta e che, come tale, è stata utilizzata.



Rispondenza catastale

BENE 1

Comune di Brescia (**B157**), Catasto Fabbricati

■ Sezione urbana NCT

Zona censuaria **2**

Foglio **175**, Particella **243**, Subalterno **14**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**, Superficie Catastale Totale **118 m²**, Rendita **€ 511,29**

Piano **1**

Via della palazzina, 20

Derivante da:

□ Sezione urbana SAL

Zona censuaria **2**

Foglio **13**, Particella **77**, Subalterno **14**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita **€ 511,29**

Piano **1**

Via della palazzina, 20

a seguito di **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** dello 09/07/2007 Prot n. BS0316974 in atti dallo 09/07/2007- ALLINEAMENTO MAPPE (n. 117187.11/2007)

Precedentemente:

□ Sezione urbana SAL

Zona censuaria **2**

Foglio **13**, Particella **77**, Subalterno **14**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita **€ 511,29**

Piano **1**

Via della palazzina, 20

a seguito di **FRAZIONAMENTO E FUSIONE** del 10/11/1993 in atti dal 11/11/1998 - PIANO STRAORDINARIO 98/99 (n. 20904.1/1993)



BENE 2

Comune di Brescia (**B157**), Catasto Fabbricati

■ Sezione urbana NCT

Zona censuaria 2

Foglio 175, Particella 243, Subalterno 37

Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 13 m², Superficie Catastale Totale 15 m², Rendita € 42,97

Piano S1

Via della palazzina, 20

Derivante da:

□ Sezione urbana NCT

Zona censuaria 2

Foglio 175, Particella 243, Subalterno 37

Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 13 m², Rendita € 42,97

Piano S

Via della palazzina, 20

a seguito di **VARIAZIONE** dello 06/09/2013 Prot n. BS0186211 in atti dallo 06/09/2013 - G.A.F.

CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 46030.1/2013)

Precedentemente:

□ Sezione urbana SAL

Zona censuaria 2

Foglio 13, Particella 77, Subalterno 37

Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 13 m², Rendita € 42,97

Piano S1

Via della palazzina, 20

a seguito di **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 09/07/2007 Prot n. BS0316974 in atti dallo 09/07/2007- **ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 117211.34/2007)

□ Sezione urbana SAL

Zona censuaria 2

Foglio 13, Particella 77, Subalterno 37

Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 13 m², Rendita € 42,97

Piano S1

Via della palazzina, 20

a seguito di **FRAZIONAMENTO E FUSIONE** del 10/11/1993 in atti dal 11/11/1998 - **PIANO STRAORDINARIO 98/99** (n. 20904.1/1993)



BENE 3

Comune di Brescia (**B157**), Catasto Fabbricati

■ Sezione urbana **NCT**

Zona censuaria **2**

Foglio **175**, Particella **243**, Subalterno **73**

Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **15 m²**, Rendita **€ 39,99**

Piano **T**

Via della palazzina, 20

Derivante da:

□ Sezione urbana **SAL**

Zona censuaria **2**

Foglio **13**, Particella **77**, Subalterno **73**

Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **15 m²**, Rendita **€ 39,99**

Piano **T**

Via della palazzina, 20

a seguito di **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 09/07/2007 Prot n. BS0316974 in atti dallo 09/07/2007- **ALLINEAMENTO MAPPE** (n. 117243.66/2007)

Precedentemente:

□ Sezione urbana **SAL**

Zona censuaria **2**

Foglio **13**, Particella **77**, Subalterno **73**

Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **15 m²**, Rendita **€ 39,99**

Piano **T**

Via della palazzina, 20

a seguito di **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 18/02/2003 Prot n. 52737 in atti dal 18/02/2003 **AREA URBANA-POSTO AUTO SCOPERTO** (n. 4280.1/2003)

□ Sezione urbana **SAL**

Zona censuaria **2**

Foglio **13**, Particella **77**, Subalterno **55**

Categoria **F/1^a**, Classe **1**, Consistenza **11 m²**

a seguito di **FRAZIONAMENTO E FUSIONE** del 10/11/1993 in atti dal 11/11/1998 - **PIANO STRAORDINARIO** 98/99 (n. 20904.1/1993)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

EVIDENZIANDO

che le visure catastali (attuali e storiche):

- indicano il **civico 20 di via della palazzina** come indirizzo per i **BENI 1, 2 e 3**, invece dei **civici 22 e 24** (assegnati il 18 aprile 1994 dall'Ufficio traffico rispettivamente per l'accesso al piano interrato che ospita le autorimesse, tra le quali il **BENE 2** e per l'accesso alle abitazioni, tra le quali il **BENE 1**) ed il **civico 18** (unico possibile accesso carraio ai posti auto scoperti che insistono sulla corte, tra i quali il **BENE 3**);
- nella storia degli intestati dei **BENI 1 e 2**, omettono il passaggio di proprietà, regolarmente trascritto a Brescia il 10 novembre 1995 nn. 29748/20314 e probabilmente non volturato, tra **ROC-STAR Srl** e **I.S.E.O. Srl**;
- riportano una superficie catastale del **BENE 1** differente da quella che il rilievo speditivo ha messo in luce,

DICHIARA

- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dei **BENI 1, 2 e 3**, a causa dell'errata numerazione civica;
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale del **BENE 1**, a causa delle difformità planimetriche riscontrate e già evidenziate (trasformazione del guardaroba in Servizio Igienico).

È possibile:

- aggiornare i numeri civici dei **BENI 1, 2 e 3** presentando “Istanza di rettifica dati catastali oggettivi”, (può essere anche presentata dal proprietario senza far ricorso a professionisti abilitati);
- regolarizzare le difformità del **BENE 1** aggiornando della **Planimetria catastale e la predisposizione di un nuovo Elenco e di una nuova Dimostrazione grafica dei Subalterni** (il rilievo metterà in luce la reale superficie catastale consentendo di correggere anche eventuali incongruenze con quella attribuita).

I costi necessari sono valutabili a corpo in **€ 2.050,00 (Euro duemilacinquanta//00**, oneri fiscali e contributivi esclusi), con le seguenti causali:

- a) **€ 2.000,00** (Oneri professionali per il rilievo e la presentazione della pratica DOCFA con redazione della Planimetria ed Elenco e Dimostrazione grafica dei Subalterni);
- b) **€ 50,00** (Tributi Catastali).

Note: La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali che si assume come aggiornata, completa, corretta e che, come tale, è stata utilizzata.



Verifica della titolarità catastale**BENI 1, 2 e 3****Inquadramento della titolarità****Titoli di provenienza**☐ Proprietà☒ **Compravendita⁴¹**☒ **1/1****Condizioni limitanti**☐ Servitù☒ **SI**☒ **Apparenti e non apparenti**☐ Vincoli☒ **NO**☐ Oneri☒ **NO**☐ Pesi☒ **NO**☐ Gravami☒ **NO****Stato del possesso dei BENI 1, 2 e 3 alla data della valutazione**☒ Occupati dalla proprietaria e dal suo nucleo familiare**5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

I pagamenti dei ratei Condominiali non risultano regolari con un debito imputabile alle spese degli ultimi due esercizi (consuntivo 01/09/2024-31/08/2025 e preventivo 01/09/2025-31/08/2026) corrispondente a € 11.285,25⁴²; si precisa che ...omissis...che si è costituito come creditore intervenuto nella presente Procedura Esecutiva in virtù del decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo n. 743/2025, emesso nel procedimento RG. 1886/25 dal Tribunale di Brescia in data 25/02/25, notificato contestualmente ad atto di precetto in data 15/03/25, vanta crediti relativi anche a gestioni di anni precedenti.

Per le limitazioni derivanti dalle reciproche servitù impiantistiche dello stato attuale si rimanda al Regolamento Condominiale.⁴³

⁴¹ ...omissis... ha acquistato i **BENI 1, 2 e 3** da **I.S.E.O. Srl** con **Atto di compravendita** del **27 febbraio 2003** nn.86786/9804 del Dott. Vittorio Quagliata Notaio, trascritto a Brescia il 5 marzo 2003 nn. 11005/7132 (**All.3-1**); precedentemente **I.S.E.O. Srl** aveva acquistato, con altri, i **BENI 1, 2 e 3** da **ROC-STAR Srl**, con **Atto di compravendita** dell'**11 ottobre 1995** nn.73274/16345 del Dott. Franco Treccani Notaio, trascritto a Brescia il 10 novembre 1995 nn. 29748/20314 (**All.3-2**).

⁴² Vedi rendicontazione fornita dall'Amministratore Condominiale (**All. 8-2 e 8-3**), da cui si evince che l'ammontare annuo delle spese ordinarie è di circa € 4.650 (comprensivi di riscaldamento e produzione di Acqua calda sanitaria) per i 50,59 millesimi di proprietà.

⁴³ Vedi Regolamento condominiale (**All. 8-1**).



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

Dalla certificazione notarile fornita ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. risulta che a carico dei **BENI 1, 2 e 3** gravano le seguenti formalità⁴⁴:

ISCRIZIONI

Ipoteca legale iscritta a Brescia il 14/03/2025 nn. 11230/1980

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Cod. Fisc.: 13756881002 creditore ipotecario

contro:

...OMISSIS...

e gravante sulla **proprietà** della Particella **243 Sub.14, 37 e 73** del Foglio **175** del Catasto Fabbricati di Brescia.

Capitale € **103.270,36**, Somma iscritta € **206. 540,72**

Ipoteca legale iscritta a Brescia il 16/04/2025 nn. 17323/3162

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Cod. Fisc.: 13756881002 creditore ipotecario

contro:

...OMISSIS...

e gravante sulla **proprietà** della Particella **243 Sub.14, 37 e 73** del Foglio **175** del Catasto Fabbricati di Brescia.

Capitale € **626.146,68**, Somma iscritta € **1.252.293,36**

TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia lo 28/02/2024 nn. 8409/6053 in forza di ordinanza di sequestro conservativo dello 08/02/2024 n. 4014/2023 a favore di:

VITABELLA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Cod. Fisc.: 02687350302

contro:

...OMISSIS...

e gravante sulla **proprietà** della Particella **243 Sub.14, 37 e 73** del Foglio **175** del Catasto Fabbricati di Brescia.

⁴⁴ L'ispezione ipotecaria **T37944** dello **03/06/2026** (**All. 9**) conferma quanto certificato in data **25/02/2026**.



Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è 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 ed i beni, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”**.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato**, secondo gli standard internazionali (IVS 2024 – IVS 104 Bases of Value, § 30.1) ripreso dal Codice di Tecnoborsa (V edizione, Capitolo 3), è così testualmente definito:

“Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (Dicembre 2024 – R.1.2.1) il valore di mercato è 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 essere soggette a costrizioni.”

Assunzioni speciali

Determinazione sommaria degli Oneri professionali per il reperimento della documentazione necessaria, il rilievo e la redazione delle Dichiarazioni Asseverate previste dall'**art. 34-bis comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (da fornire ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie o da allegare agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali), per la stesura della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Postuma atta a regolarizzare la difformità che rispettano la normativa urbanistica ed edilizia, per il rilievo e la presentazione della pratica DOCFA con redazione della Planimetria ed Elenco e Dimostrazione grafica dei Subalterni per la regolarizzazione catastale, nonché per i costi della rimessione in pristino delle opere difformi che non rispettano la normativa edilizia.

Condizioni limitanti

Nessuna

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

L'attuale valore di mercato degli immobili staggit rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

■ Si

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

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

■ Pluriparametrico deterministico

(Market Comparison Approach con **tre** immobili in comparazione).



7. Riepilogo dei valori di stima**BENE 1**

Per quanto concerne **la proprietà** dell'immobile identificato al Foglio **175** del Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (**B157**) con il:

Subalterno **14** della Particella **243**,
 Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**, Superficie Catastale Totale **118 m²**, Rendita **€ 511,29**
 Piano **1**
 Via della palazzina, 20

il più probabile **valore in libero mercato**, al netto di arrotondamenti e decurtazioni per irregolarità edilizie e catastali, viene di fatto quantificato in:

€ 155.564,00 diconsi **Euro centocinquantacinquemilacinquecentosessantaquattro//00**
 (vedasi Analisi Estimativa All.I e sottostante Tabella 9)

9 TABELLA DELLE DECURTAZIONI DA OPERARE

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALLA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE 1	€ 172.920,00
A - DICHIARAZIONI ASSEVERATE DIFFORMITÀ *	€ 2.500,00
B - RIMESSIONE IN PRISTINO *	€ 2.500,00
C - CILA POSTUMA E SCA *	€ 500,00
D - SANZIONE PECUNIARIA *	€ 1.000,00
E - DIRITTI DI SEGRETERIA *	€ 110,00
F - DIRITTI DI SEGRETERIA *	€ 50,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE **	€ 2.050,00
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI ***	€ 8.646,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AL BENE 1 A SEGUITO DELLE DECURTAZIONI	€ 155.564,00

* Vedi Dichiarazioni di rispondenza urbanistica nell'ipotesi peggiore.

** Vedi Dichiarazioni di rispondenza catastale.

*** Si applica una percentuale del 5% (valore arrotondato).

BENE 2

Per quanto concerne **la proprietà** dell'immobile identificato al Foglio **175** del Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (**B157**) con il:

Subalterno **37** della Particella **243**,
 Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **13 m²**, Superficie Catastale Totale **15 m²**, Rendita **€ 42,97**
 Piano **S1**
 Via della palazzina, 20

il più probabile **valore in libero mercato**, al netto di arrotondamenti e decurtazioni per irregolarità edilizie e catastali, viene di fatto quantificato in:

€ 11.790,00 diconsi **Euro undicimilasettecentonovanta//00**
 (vedasi Analisi Estimativa All.I e sottostante Tabella 10)

10 TABELLA DELLE DECURTAZIONI DA OPERARE

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AL BENE 2	€ 11.790,00
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI ****	€ 0,00

**** Nello specifico caso non si applica alcuna percentuale



BENE 3

Per quanto concerne **la proprietà** dell'immobile identificato al Foglio **175** del Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (**B157**) con il:

Subalterno **73** della Particella **243**,
 Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **15 m²**, Rendita **€ 39,99**
 Piano **T**
 Via della palazzina, 20

il più probabile **valore in libero mercato**, al netto di arrotondamenti e decurtazioni per irregolarità edilizie e catastali, viene di fatto quantificato in:

€ 3.930,00 diconsi **Euro tremilanovecentotrenta//00**
 (vedasi Analisi Estimativa All.I e sottostante Tabella 11)

11 TABELLA DELLE DECURTAZIONI DA OPERARE

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AL BENE 3	€ 3.930,00
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI ****	€ 0,00

**** Nello specifico caso non si applica alcuna percentuale

Il più probabile **valore in libero mercato** dei **BENI 1, 2 e 3 riuniti** in un **UNICO LOTTO**, al netto di correzioni e decurtazioni per irregolarità edilizie e catastali, viene di fatto quantificato in

€ 171.284,00 diconsi **Euro centosettantunomiladuecentoottantaquattro/00**
 (vedasi Analisi Estimativa All.I e sottostante Tabella A)

A LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AL BENE 1 *	€ 155.564,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AL BENE 2 *	€ 11.790,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AL BENE 3 *	€ 3.930,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AI BENI 1, 2 E 3 RIUNITI IN UN UNICO LOTTO *	€ 171.284,00

* A seguito di arrotondamenti e decurtazioni

8. Giudizio di divisibilità

I **BENI 1, 2 e 3** non necessitano di divisione e non possono essere comodamente divisi senza implicare una rilevante diminuzione di funzionalità e valore delle singole porzioni rispetto all'intero e/o senza sostenere esagerati costi di adattamento.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Antonio Pampani Architetto

Iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della Provincia: Brescia n.1156

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (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.
- Di non avere alcun interesse verso i beni in questione.
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze degli stessi.
- Che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

03 giugno 2026

Antonio Pampani Architetto



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione
--

1. **Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato** (All.I)
2. Elaborati fotografici di esterni e interni
3. Atti di provenienza
4. Titoli abilitativi
5. Estratto mappa particellare
6. Visure storiche catastali
7. Elaborati planimetrici catastali
8. Amministrazione Condominiale
9. Ispezione Ipotecaria

