TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 29/2026

Promossa da:

PRISMA SPV S.R.L.

contro

OMISSIS – OMISSIS (denominata anche OMISSIS)

G.E.: **Dott.ssa Liana Zaccara**

Perito esperto: **Ing. Maria Pea**

PREMESSA

(*Verbale di conferimento incarico e di giuramento allegati alla lettera A*)

La sottoscritta, nominata con ordinanza in data 11.03.2026 quale perito esperto, in data 20.03.2026 prestava giuramento di rito e accettava l'incarico di determinare il valore di mercato delle proprietà indicate nell'atto di pignoramento, site a Rovato (BS), Via San Fermo n° 6D.

In merito all'incarico si riportano le seguenti prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre, ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e secondo quanto specificato nel quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione:

- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- sommaria descrizione del bene;

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tenuto conto dell'eventuale presenza di vincoli ambientali, paesaggistici e dei beni culturali di cui al D.Lgs. 42/2004, con indicazione degli eventuali costi della regolarizzazione; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

(*Copia del titolo d'acquisto in favore dei debitori allegato alla lettera B*)

1) La documentazione di cui all'art. 567, 2°comma c.p.c., è completa.

2) In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, risulta quanto segue:

I Sigg. Omissis e Omissis (denominata altresì Omissis) risultano comproprietari, ciascuno per la quota indivisa di 1/2 e, quindi, congiuntamente per l'intero, dell'appartamento e dell'autorimessa siti in Rovato (BS), Via San Fermo n. 6D, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rovato, Sez. NCT, Foglio 9, mappale 466 sub. 24, cat. A/2, e mappale 466 sub. 77, cat. C/6.

La proprietà è pervenuta agli stessi in forza di atto di compravendita in data 13.10.2003, Repertorio n. 90842, Raccolta n. 15770, a rogito del Notaio Dott. Luigi Grasso Biondi, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 22.10.2003 al n. 31127 di Registro Particolare e al n. 51300 di Registro Generale.

3) Dall'atto di provenienza risulta che i Sigg. Omissis e Omissis (denominata altresì Omissis) hanno dichiarato di essere coniugati secondo la legge pakistana e di non aver effettuato alcuna convenzione ai sensi dell'art. 30 della L. 31 maggio 1995, n. 218, per regolare secondo la legge italiana i propri rapporti patrimoniali.

Nel medesimo atto gli acquirenti hanno dichiarato che quanto acquistato

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

costituisce bene personale di ciascuno per la quota indivisa di 1/2, sia secondo la legge italiana sia secondo la propria legge nazionale.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(*Estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali allegati alla lettera C; rilievo fotografico allegato alla lettera D*)

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da due unità immobiliari: la prima, ad uso residenziale, si sviluppa ai piani terzo e quarto (rispettivamente appartamento e sottotetto), con annessa cantina pertinenziale al piano interrato; la seconda, posta al piano interrato, è costituita da un'autorimessa. L'appartamento fa parte del Supercondominio denominato *"Residenza Il Parco – Palazzina delle Camelie"*; la porzione interrata (cantina e box auto) è altresì ricompresa nel Supercondominio denominato *"Parco degli Ulivi"*.

Il complesso è ubicato in zona residenziale del Comune di Rovato, in zona semicentrale, a breve distanza dal centro cittadino e in prossimità delle principali vie di comunicazione, in un contesto dotato di servizi, attività commerciali e mezzi di trasporto pubblico.

Il complesso condominiale è costituito da quattro palazzine, collegate e servite al piano terra da un percorso pedonale condominiale comune pavimentato, lungo il quale si sviluppano le aree verdi pertinenziali delle unità immobiliari poste al piano terra. La palazzina nella quale sono ubicate le unità oggetto della presente valutazione si sviluppa su quattro piani fuori terra, serviti da ascensore, e comprende complessivamente 20 unità residenziali, oltre a un piano interrato destinato ad autorimesse, cantine

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

pertinenziali e corsello comune di accesso e manovra.

L'accesso pedonale e l'accesso carrabile al complesso avvengono da Via San Fermo n. 6D.

La sottoscritta ha effettuato le opportune indagini tecniche presso i luoghi e i competenti uffici pubblici. In data 10 aprile 2026, alle ore 10:00, alla presenza del Custode, Avv. Chiara Richini, veniva effettuato un primo tentativo di accesso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Successivamente, in data 17 aprile 2026, alle ore 9:30, sempre alla presenza del Custode, venivano svolte le operazioni peritali di sopralluogo.

In tale occasione, mediante l'intervento del fabbro incaricato dal Custode, si procedeva all'apertura forzata delle serrature e alla successiva sostituzione delle stesse, rendendo possibile l'accesso a tutti gli ambienti, la loro completa ispezione, nonché l'esecuzione del rilievo metrico e fotografico.

Sulla base della documentazione tecnica esaminata, l'edificio risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, costituita da travi e pilastri, con fondazioni continue in c.a. Il primo orizzontamento è costituito da solaio prefabbricato con sistema Lastral, mentre i successivi orizzontamenti sono realizzati con solai a travetti prefabbricati. Le murature perimetrali fuori terra sono realizzate in laterizio, mentre le strutture controterra sono in cemento armato.

I balconi sono realizzati in c.a., con parapetti in muratura e ringhiere metalliche; le scale interne sono realizzate in cemento armato, rivestite in granito e ceramica e dotate di parapetto metallico con corrimano in legno.

La copertura è realizzata con struttura portante in legno e manto di

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

copertura in tegole, gronde in c.a. e presenza di terrazze a tasca ricavate nelle falde della copertura.

Le facciate risultano intonacate al civile e tinteggiate in colore giallo chiaro; le aperture sono dotate di tapparelle in materiale plastico di colore marrone, ad eccezione di quelle del vano scala, che ne sono prive.

I canali di gronda e i pluviali sono realizzati in rame, questi ultimi a sezione circolare. La porta di ingresso al vano scala è realizzata in alluminio e vetro.

L'accesso carrabile all'autorimessa avviene mediante rampa comune in c.a., servita da cancello in ferro a due battenti, originariamente automatizzato ma attualmente privo del sistema di automazione e di uno dei due battenti, che risulta rimosso. La rampa conduce al corsello comune di accesso e manovra, con pavimentazione in cemento. L'accesso pedonale al piano interrato è inoltre possibile dal vano scala condominiale, mediante apposite porte di collegamento.

Nel complesso, il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con presenza di limitati fenomeni di degrado e di usura superficiale delle finiture esterne, senza evidenti criticità di particolare rilievo riscontrabili all'esame visivo effettuato in occasione del sopralluogo.

Fg.9 Parcella 466 Sub. 24

L'appartamento, posto al piano terzo, è composto da zona giorno con cucina-soggiorno e accesso al balcone, disimpegno, camera matrimoniale anch'essa dotata di balcone e bagno completo di lavabo, water, bidet e vasca, oltre ad attacco per lavatrice. Dalla zona giorno, mediante scala interna in legno e metallo dotata di ringhiera metallica, si accede al piano

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

quarto, costituito da locale sottotetto con terrazza a tasca ricavata nella falda della copertura.

Le finiture interne sono caratterizzate dalla presenza di porte interne a battente in legno, ad eccezione della porta del disimpegno, del tipo scorrevole a scomparsa. Le pavimentazioni dell'appartamento, dei balconi e della terrazza sono in ceramica; il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica, mentre le restanti pareti interne risultano intonacate al civile e tinteggiate di colori chiari. I davanzali e le soglie sono in granito.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e dotati di tapparelle in materiale plastico di colore marrone. Il locale sottotetto presenta pavimentazione in battuto di cemento e il serramento del terrazzo è privo di tapparella. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante portoncino blindato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto autonomo di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, mediante caldaia alimentata a gas ubicata nella zona cucina. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa verniciati di colore bianco.

È inoltre presente un impianto di climatizzazione, costituito da unità interna (split) installata nella camera da letto e relativa unità esterna collocata sul rispettivo balcone.

Completano la dotazione impiantistica l'impianto elettrico, dotato di interruttore differenziale ("*salvavita*"), l'impianto idrico-sanitario con apparecchi sanitari di tipo corrente, l'impianto televisivo e l'impianto videocitofonico.

Al piano interrato è presente la cantina dotata di porta di accesso metallica

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

verniciata di colore bianco e di impianto elettrico.

Fg.9 Parcella 466 Sub. 77

L'autorimessa di proprietà esclusiva, posta al piano interrato, è accessibile dal corsello comune di manovra mediante porta basculante manuale in metallo verniciato di colore bianco. Internamente presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti in blocchi di calcestruzzo a vista e intradosso del solaio in c.a. a vista. È presente l'impianto elettrico, realizzato prevalentemente a vista.

Dal punto di vista manutentivo, l'appartamento versa complessivamente in insufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, mentre la cantina pertinenziale e il box auto risultano in discrete condizioni.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate, in più punti, tracce di umidità, annerimenti e localizzati fenomeni di degrado delle finiture superficiali, particolarmente evidenti nel locale bagno e nella parte inferiore di alcune pareti interne. Sono inoltre presenti ammaloramenti dell'intonaco e della tinteggiatura, nonché una porzione di muratura interessata da un precedente intervento impiantistico e non completamente ripristinata.

La terrazza a tasca presenta altresì fenomeni di degrado superficiale, con annerimenti e tracce di umidità sulle pareti perimetrali.

L'origine, le cause e l'effettiva entità dei fenomeni riscontrati non sono state oggetto di specifiche indagini diagnostiche e dovranno pertanto essere approfondite ai fini dell'individuazione degli eventuali interventi di risanamento e ripristino.

Considerato, inoltre, il prolungato periodo di inutilizzo dell'immobile, non

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

è stato possibile accertare la piena funzionalità e l'efficienza degli impianti, che dovranno essere sottoposti a verifica, controllo ed eventuale manutenzione da parte di tecnici abilitati prima della loro rimessa in esercizio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sez. NCT, Foglio 9, mapp. **466**, sub. **24**, Via San Fermo n. SNC piano S1-3-4, Cat. A/2, Classe 2, vani 3,5, Sup. Catastale Totale 78 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 162,68;
- Sez. NCT, Foglio 9, mapp. **466**, sub. **77**, San Fermo n. SNC piano S1, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Sup. Catastale Totale 18 mq, Rendita € 31,61.

A dette unità immobiliari compete la corrispondente e proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi e per gli effetti degli artt. 1117 e ss. del codice civile, in ragione di 12,24/1.000 per l'appartamento e 1,71/1.000 per l'autorimessa.

Nello specifico, le proprietà in oggetto presentano i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

APPARTAMENTO: a nord unità immobiliare sub. 23, ad est vuoto su corte pertinenziale di altra proprietà, a sud unità immobiliare sub. 25, ad ovest vano scala comune sub. 3.

BOX AUTO: a nord box auto sub. 76, ad est terrapieno, a sud box auto sub. 78, ad ovest corsello comune sub.2.

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

(*Ispezioni Ipotecarie allegate alla lettera E*)

Ai sigg. Omissis, per la quota di 1/2 della piena proprietà, quale bene personale, e Omissis, per la quota di 1/2 della piena proprietà, quale bene personale, sono pervenuti gli immobili censiti al N.C.E.U., Sezione Urbana NCT, Foglio 9, Particella 466, Subalterni 24 e 77, siti nel Comune di Rovato (BS), in forza di atto pubblico notarile di compravendita a rogito del Notaio Luigi Grasso Biondi del 13 ottobre 2003, Rep. n. 90842/15770, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 22 ottobre 2003 ai nn. 51300 R.G. e 31127 R.P.

Con tale atto gli immobili venivano acquistati da Albergo Trezzo Immobiliare S.r.l., con sede in Melzo (MI), C.F. 12297060159, già proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Nel ventennio preso in esame gli immobili presentano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, emesso dal Giudice di Pace di Rovato in data 18 giugno 2007, Rep. n. 120**, iscritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 28 settembre 2007 ai nn. 52728 R.G. e 13329 R.P., a favore del Condominio Residenza Il Parco – Palazzina delle Camelie, con sede in Rovato (BS), C.F. 91015460172, per un capitale di € 2.539,27, oltre interessi e spese, per una somma complessiva di € 4.000,00, a carico di Omissis, per la quota di 1/2 della piena proprietà, e Omissis, per la quota di 1/2 della piena proprietà, gravante sugli immobili censiti al N.C.E.U., Foglio 9, Particella 466,

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

Subalterni 24 e 77;

- Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, derivante da atto a rogito del Notaio Luigi Grasso Biondi del 13 ottobre 2003, Rep. n. 90843/15771, iscritta presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 31 agosto 2023 ai nn. 39041 R.G. e 6194 R.P., a favore di Abbey National Bank, con sede in Milano, C.F. 11054540155, per un capitale di € 112.000,00, oltre interessi e spese, per una somma complessiva di € 224.000,00, con durata di 30 anni, a carico di Omissis, per la quota di 1/2 della piena proprietà, e Omissis, per la quota di 1/2 della piena proprietà, gravante sugli immobili censiti al N.C.E.U., Foglio 9, Particella 466, Subalterni 24 e 77;

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia del 22 dicembre 2025, Rep. n. 9002, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 17 febbraio 2026 ai nn. 6771 R.G. e 4578 R.P., a favore di Prisma SPV S.r.l., con sede in Roma, C.F. 05028250263, con domicilio eletto presso l'Avv. Raffaella Moretti in Bergamo, Via Brigata n. 7, a carico di Omissis, per la quota di 1/2 della piena proprietà, e Omissis, per la quota di 1/2 della piena proprietà, gravante sugli immobili censiti al N.C.E.U., Foglio 9, Particella 466, Subalterni 24 e 77.

Dalla verifica effettuata emerge che i dati catastali risultano conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Permangono, tuttavia, alcune difformità nella rappresentazione della planimetria catastale relative al piano quarto (sottotetto), consistenti nella mancata rappresentazione di alcuni elementi strutturali, quali pilastri e setti,

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

effettivamente presenti, nonché nell'indicazione di un lucernario che non risulta presente nello stato di fatto.

Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

L'indirizzo corretto per i subb. 24 e 77 è Via San Fermo n° 6D mentre catastalmente viene indicato Via San Fermo n° SNC.

Per i costi da sostenersi da parte dell'aggiudicatario per la sistemazione catastale si veda il paragrafo E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, punto 3).

C) STATO DI POSSESSO

(Dichiarazione Agenzia Entrate allegata alla lettera F)

1) Attualmente le unità immobiliari risultano disabitate.

In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che:

i Sigg. Omissis e Omissis (denominata altresì Omissis) risultano comproprietari, ciascuno per la quota indivisa di 1/2 e, quindi, congiuntamente per l'intero, dell'appartamento e dell'autorimessa siti in Rovato (BS), Via San Fermo n. 6D, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rovato, Sez. NCT, Foglio 9, mappale 466 sub. 24, cat. A/2, e mappale 466 sub. 77, cat. C/6.

La proprietà è pervenuta agli stessi in forza di atto di compravendita in data 13.10.2003, Repertorio n. 90842, Raccolta n. 15770, a rogito del Notaio Dott. Luigi Grasso Biondi, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 22.10.2003 al n. 31127 di Registro Particolare e al n. 51300 di Registro Generale.

Ciò è accaduto anteriormente la trascrizione del pignoramento immobiliare

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

presso la Direzione Provinciale di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare avvenuta in data 17.02.2026.

2) In seguito alla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità, a nome degli esecutati, inerenti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

3) VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE:

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di stima, a seguito dell'analisi di mercato svolta, si è ritenuto congruo applicare i seguenti valori locativi:

VALORE LOCATIVO ANNUO

APPARTAMENTO e CANTINA PERTINENZIALE

VALORE LOCATIVO MENSILE	**€/mese 650,00**
VALORE LOCATIVO ANNUALE	**€/anno 7.800,00**

BOX AUTO

Dalla dichiarazione allegata rilasciata dall'amministratrice del Supercondominio denominato *"Parco degli Ulivi",* risulta che le autorimesse sono sprovviste del certificato di prevenzione incendi e che sull'intero comparto interrato grava una ordinanza sindacale di inagibilità.

Alla luce di tale situazione, e considerato che l'inagibilità interessa il complesso delle autorimesse, allo stato attuale non si ritiene conseguibile un ordinario canone di locazione per il box, che pertanto non viene valorizzato autonomamente ai fini della determinazione del canone locativo complessivo.

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

(Regolamento condominiale Supercondominio denominato "Residenza Il Parco – Palazzina delle Camelie" allegata alla lettera G; dichiarazioni Amministratori allegate alla lettera H)

1) Vincoli e gravami individuati:

- dall'atto di compravendita del 13 ottobre 2003, a rogito del Notaio Luigi Grasso Biondi, Repertorio n. 90842 – Raccolta n. 15770, risulta richiamata una servitù a favore dell'ENEL, costituita con atto in data 3 aprile 1986, Repertorio n. 43514 Notaio Barca, registrato a Brescia il 14 aprile 1986 al n. 3140 e trascritto il 22 aprile 1986 ai nn. 9615/6791;
- risultano inoltre richiamate le convenzioni per l'attuazione del piano di lottizzazione stipulate con il Comune di Rovato in data 24 maggio 1985, repertorio n. 127 del Segretario Comunale, e in data 15 giugno 1995, Repertorio n. 43221 – Raccolta n. 12837 Notaio Brunelli.

Nell'atto di compravendita la parte venditrice dichiara tuttavia che tutti gli obblighi e gli oneri assunti con le predette convenzioni risultano integralmente assolti, sollevando la parte acquirente da ogni obbligazione derivante dalle medesime;

2) Vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione:

Non risultano dall'atto di provenienza specifici vincoli di destinazione.

L'appartamento fa parte del Supercondominio denominato "*Residenza Il Parco – Palazzina delle Camelie*" ed è soggetto al relativo regolamento condominiale, allegato all'atto del 24 gennaio 2001, Repertorio n. 24400 – Raccolta n. 3113, a rogito del Notaio Tabalappi, le cui disposizioni sono

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

richiamate nell'atto di provenienza anche nei confronti dei successori e aventi causa.

Le porzioni poste al piano interrato, costituite dalla cantina pertinenziale e dall'autorimessa, risultano altresì ricomprese nel Supercondominio denominato "*Parco degli Ulivi*"; da quanto verificato presso l'amministratore condominiale, per tale Supercondominio non risulta adottato uno specifico regolamento condominiale.

Alle unità immobiliari compete inoltre la corrispondente quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato, pari a 12,24/1.000 per l'appartamento e a 1,71/1.000 per l'autorimessa, come risultante dalla tabella millesimale richiamata nell'atto di provenienza.

3) Situazione condominiale:

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura afferiscono a due distinti Supercondomini, gestiti da differenti amministratori condominiali: il Supercondominio "*Residenza Il Parco – Palazzina delle Camelie*", cui afferisce l'unità abitativa, e il Supercondominio "*Residenze Il Parco*", cui afferiscono le porzioni poste al piano interrato, costituite dalla cantina pertinenziale e dall'autorimessa.

Per il Supercondominio "*Residenza Il Parco – Palazzina delle Camelie*", le spese ordinarie medie annue ammontano a circa € 858,00; per l'esercizio 2025/2026 sono previste spese pari a circa € 770,00, di cui circa € 462,00 di natura fissa. Le spese condominiali insolute risultano pari a complessivi € 1.705,46. Non risultano spese straordinarie deliberate né liti attive o passive in corso.

Per il Supercondominio "*Residenze Il Parco*", cui afferiscono la cantina

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

pertinenziale e l'autorimessa poste al piano interrato, dalla dichiarazione dell'amministratrice risultano spese condominiali arretrate e non corrisposte per complessivi € 2.437,31, di cui € 591,05 riferiti a spese straordinarie deliberate e mai versate ed € 49,56 riferiti alle spese ordinarie risultanti dal consuntivo 2025. Il preventivo di gestione ordinaria per l'anno 2026 ammonta a € 48,68. Non risultano ulteriori spese straordinarie deliberate né liti attive o passive in corso.

Dalla medesima dichiarazione risulta inoltre che il Supercondominio "*Residenze Il Parco*" non dispone di uno specifico regolamento condominiale per le parti comuni interrate e che sulle unità immobiliari indicate non sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria né interventi riconducibili al Superbonus 110%.

Con specifico riferimento alle autorimesse, l'amministratrice dichiara altresì che le stesse risultano sprovviste del certificato di prevenzione incendi e che è presente un'ordinanza sindacale di inagibilità. Non essendo riportati nella predetta dichiarazione gli estremi, il contenuto e l'ambito di applicazione dell'ordinanza, tale circostanza viene riportata nei limiti di quanto comunicato dall'amministratrice condominiale.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Visti gli estratti delle tavole P1.1 e P1.2 – Uso del suolo – Piano delle Regole del P.G.T. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 23 novembre 2023, nonché gli estratti delle tavole P3.1 e P3.2 – Sintesi dei vincoli di piano – Documento di Piano del medesimo P.G.T., si rileva che il mappale di seguito indicato risulta interessato dalle

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

seguenti destinazioni e prescrizioni urbanistiche:

Foglio N.C.T. n. 9 – Mappale n. 466

- Piano delle Regole – Azzonamento: ambito **B1 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente a bassa densità**, disciplinato dagli artt. 24 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

- Piano dei Servizi: presenza, su porzione della particella, di area classificata quale **"Servizi pubblici – F/vg – Parchi e giardini pubblici"**; ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del Piano delle Regole, per gli ambiti destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo trovano applicazione le specifiche disposizioni del Piano dei Servizi;

- l'area ricade inoltre nel **Tessuto Urbano Consolidato**;

- la particella risulta compresa all'interno della **delimitazione del centro abitato**, approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 258 del 17 novembre 2023.

Con riferimento alla disciplina urbanistica applicabile, l'immobile oggetto di stima risulta pertanto ricompreso nel "*Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente a bassa densità – Ambito B1*", disciplinato dagli artt. 24 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Tale ambito è assimilato alle zone territoriali omogenee "*B*" di cui all'art**. 2** del D.M. 1444/1968 ed è individuato quale zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e s.m.i.. La destinazione d'uso principale ammessa è quella residenziale, oltre alle destinazioni complementari espressamente previste dalle N.T.A.

Per l'ambito B1 la disciplina urbanistica prevede un indice di edificabilità fondiaria massimo pari a 0,33 mq/mq, un indice di copertura massimo del

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

50%, un indice minimo di permeabilità fondiaria del 25% e un'altezza massima degli edifici pari a 10,50 m. Le distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade sono disciplinate dalle specifiche disposizioni delle N.T.A.; in assenza di diversa indicazione cartografica, la distanza minima dalle strade è pari a 5,00 m.

Per gli edifici esistenti sono ammessi, mediante titolo abilitativo diretto e nel rispetto delle ulteriori disposizioni di Piano, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato, mentre gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo.

Dall'esame della cartografia del **Piano dei Servizi** risulta inoltre che una porzione della particella è interessata da un'area classificata quale **"Servizi pubblici – F/vg – Parchi e giardini pubblici"**. Ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del Piano delle Regole, nelle aree individuate quali ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo trovano applicazione le specifiche disposizioni definite dal Piano dei Servizi. Non essendo stata reperita, nella documentazione urbanistica consultata, una specifica disciplina normativa ulteriormente dettagliata relativa alla classificazione F/vg, nella presente perizia si dà atto della suddetta previsione così come risultante dalla cartografia vigente.

L'area risulta altresì compresa nel **Tessuto Urbano Consolidato**. Ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole, per ciascun ambito appartenente al tessuto urbano consolidato il Piano individua le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie, nonché le destinazioni

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

escluse, secondo la specifica disciplina di zona.

La particella risulta infine ricompresa all'interno della **delimitazione del centro abitato**, approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 258 del 17 novembre 2023.

PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche edilizie allegate alla lettera I)

- Concessione Edilizia n. 293 del 29.01.1999 intestata alla Soc. Dalia S.r.l. Via San Marco n. 11 a Boltiere (BG) inerente alla costruzione di edifici residenziali nel P.L. di Via Mezzana - Via San Fermo;
- Voltura della Concessione Edilizia n. 293 del 29.01.1999, originariamente rilasciata alla società Dalia S.r.l., in favore della società Albergo Trezzo Immobiliare S.r.l., con sede in Milano, Via Plinio n. 13, a seguito della cessione, da parte di Dalia S.r.l. alla predetta società, dell'area interessata dalla Concessione Edilizia;
- Concessione Edilizia n. 157 del 17.09.1999 in variante alla C.E. n. 293/99;
- Denuncia c.a. n. 97 del 01.06.2000 e denuncia c.a. n. 197 del 30.11.2001 in variante alla C.E. 157/1999, collaudo statico del 17.12.2002 prot. n. 6284;
- D.I.A. del 05.10.2000, prot. n. 19738, relativa alla realizzazione di box interrati in variante alla C.E. n. 157/1999. In data 24.10.2000 il Comune diffidava dall'iniziare i lavori, rilevando la non ammissibilità della denuncia in quanto, trattandosi di opere in variante alla predetta Concessione Edilizia, la stessa doveva essere corredata dalle verifiche previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, adottato con

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 dell'11.09.1999, con particolare riferimento al rapporto di copertura di cui all'art. 25 e alla superficie a verde filtrante di cui all'art. 5;

- D.I.A. del 21.12.2000, prot. n. 25261, relativa a opere in variante alla C.E. n. 157/1999, consistenti nella ridistribuzione degli accessi al piano interrato, con conseguente modifica funzionale delle modalità di fruizione delle aree esterne al piano terra;

- D.I.A. del 30.11.2001, prot. n. 24962, relativa all'ampliamento del piano interrato con realizzazione di nuove autorimesse, alla modifica delle sistemazioni esterne e a lievi modifiche delle partizioni interne di alcune unità immobiliari;

- Domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata in data 17.02.2011, relativa all'unità immobiliare censita al Foglio 9, mappale 466, sub. 24. Con comunicazione del 22.02.2011 il Comune di Rovato comunicava il nominativo del responsabile del procedimento. Dalla documentazione acquisita agli atti non risulta il successivo rilascio di un certificato espresso di agibilità, né risultano provvedimenti di diniego, atti interruttivi o sospensivi del procedimento; l'agibilità risulta pertanto essersi perfezionata per silenzio-assenso ai sensi della disciplina vigente all'epoca della presentazione della domanda.

Dall'esame della documentazione reperita e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare ad uso residenziale presenta, al piano terzo, una configurazione conforme a quanto assentito dai titoli edilizi.

Al piano quarto (sottotetto) sono state invece riscontrate difformità rispetto

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

agli elaborati assentiti, consistenti nella presenza di pilastri e setti non rappresentati né negli elaborati progettuali autorizzati né nelle tavole relative al deposito delle strutture in cemento armato, nonché nella mancata realizzazione del lucernario previsto negli elaborati assentiti. Tali difformità necessitano pertanto di regolarizzazione sotto i pertinenti profili edilizi e strutturali.

Con riferimento alla cantina pertinenziale posta al piano interrato, il locale attualmente adibito e catastalmente individuato quale cantina risulta assentito negli elaborati edilizi come locale contatori; non risultano successivi titoli abilitativi che ne abbiano legittimato l'attuale configurazione e destinazione, configurandosi pertanto una difformità edilizia da regolarizzare.

Ferme restando le difformità sopra descritte, l'unità immobiliare mantiene una destinazione d'uso residenziale compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, con quella risultante dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita catastalmente.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa risulta invece conforme, per consistenza e configurazione, a quanto assentito dai titoli edilizi e presenta destinazione d'uso coerente con quella autorizzata e catastalmente censita.

Con riferimento al piano interrato sono state tuttavia riscontrate difformità nella distribuzione di alcune autorimesse e delle relative parti comuni, con porzioni assentite quali autorimesse attualmente ricomprese negli spazi comuni e, viceversa, porzioni previste come comuni incorporate in altre autorimesse. Tali difformità non interessano direttamente l'autorimessa oggetto della presente procedura, ma riguardano la configurazione

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

complessiva di alcune porzioni del piano interrato e delle parti comuni.

2) Le difformità riscontrate risultano riconducibili alla fase di realizzazione originaria del fabbricato e di assegnazione delle relative porzioni pertinenziali. In particolare, la presenza dei pilastri e dei setti al piano quarto (sottotetto), nonché la mancata realizzazione del lucernario previsto negli elaborati assentiti, sono riconducibili alla fase costruttiva dell'immobile. Analogamente, la diversa destinazione del locale posto al piano interrato, assentito quale locale contatori e attribuito quale cantina pertinenziale dell'appartamento, risulta riconducibile alla fase di individuazione e assegnazione delle pertinenze dell'unità immobiliare.

Le predette difformità risultano, sulla base delle verifiche svolte, suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di SCIA in sanatoria, nell'ambito dell'accertamento di conformità previsto dalla vigente disciplina del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, in particolare, dall'art. 36-bis, ricorrendone i relativi presupposti. Con riferimento agli elementi strutturali presenti nel sottotetto dovrà inoltre essere predisposta idoneità statica riferita all'intero fabbricato condominiale. Ai fini della regolarizzazione della cantina, dei pilastri e setti e della mancata realizzazione del lucernario assentito dovrà altresì essere acquisito il necessario assenso condominiale.

3) Si quantificano, in via forfettaria e prudenziale, i costi necessari per l'espletamento delle procedure di regolarizzazione sopra descritte come segue:

- sanzione amministrativa per Scia in sanatoria: € 1.032,00
- diritti di segreteria comunali € 70,00
- prestazioni professionali per predisposizione e presentazione della SCIA

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

in sanatoria, comprensive di rilievo, elaborati grafici e asseverazioni:

€ 1.800,00

- verifiche strutturali e predisposizione dell'attestazione di idoneità statica:

€ 10.000,00

- aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA e nuova planimetria dell'unità immobiliare: € 400,00

- tributi catastali e spese accessorie €100,00

TOTALE **€ 13.402,00**

La quantificazione sopra riportata è effettuata in via forfettaria e prudenziale ai soli fini estimativi. In particolare, il costo relativo agli adempimenti strutturali è stato stimato tenendo conto delle caratteristiche e delle dimensioni del complesso edilizio, considerato che la pratica strutturale originaria e il relativo collaudo statico risultano riferiti all'intero complesso costituito dalle quattro palazzine, tra loro collegate al piano interrato. L'effettiva estensione delle verifiche strutturali e della relativa attestazione di idoneità statica dovrà essere definita dal professionista strutturista incaricato, in funzione dell'individuazione dell'unità strutturale interessata e delle eventuali indagini e verifiche che si rendessero necessarie.

Si precisa, inoltre, che la regolarizzazione delle difformità relative alla cantina pertinenziale, ai pilastri e setti presenti nel sottotetto e alla mancata realizzazione del lucernario assentito è subordinata all'acquisizione del necessario assenso condominiale, il cui ottenimento non è stato quantificato quale autonomo costo di regolarizzazione.

5) Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rovato risulta depositata la

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

dichiarazione di fine lavori, redatta in data 29 ottobre 2002 dal Direttore dei Lavori, Ing. Maurizio Abondio, e pervenuta al Comune di Rovato in data 17 dicembre 2002, prot. n. 284. Nella predetta dichiarazione viene attestata l'ultimazione delle opere e la loro conformità ai titoli autorizzativi richiamati nel documento, costituiti dalla Concessione Edilizia n. 293/98 del 29.01.1999, dalla Concessione Edilizia n. 157/99 del 17.09.1999, dalla D.I.A. del 21.12.2000 e dalla D.I.A. del 30.11.2001.

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

1) In considerazione delle caratteristiche, della consistenza e della destinazione funzionale dei beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto di vendita, costituito dall'appartamento con annessa cantina e dall'autorimessa. La vendita congiunta delle unità immobiliari appare maggiormente rispondente alla loro funzione e consente di preservare la complessiva appetibilità commerciale del compendio.

2) I beni oggetto di esecuzione risultano pignorati per l'intera proprietà e non pro quota; non ricorrono pertanto i presupposti per procedere alla verifica della divisibilità in natura prevista nel caso di pignoramento di quota indivisa.

3) Il lotto è costituito da unità immobiliari urbane aventi differenti destinazioni funzionali, rispettivamente appartamento con cantina e autorimessa. I relativi valori vengono distintamente determinati nell'ambito della stima, ferma restando la loro riunione in un unico lotto ai fini della vendita.

4) Dall'esame della documentazione acquisita non risultano vincoli di

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

pertinenzialità o di invendibilità separata tra l'autorimessa e l'unità abitativa. Il box auto costituisce autonoma unità immobiliare ed è accessibile dal corsello comune condominiale; lo stesso risulta inoltre raggiungibile dal vano scala comune dell'edificio.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive.

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*

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali di valutazione (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*".

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono inserite nel complesso residenziale denominato "*Residenza Il Parco*". In particolare, l'appartamento appartiene al Supercondominio "*Residenza Il Parco – Palazzina delle Camelie*", mentre le porzioni interrate costituite da

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

autorimessa e cantina afferiscono al distinto Supercondominio "*Residenze Il Parco*", gestito separatamente. Il complesso è ubicato in zona semicentrale residenziale del Comune di Rovato, a breve distanza dal centro cittadino e in prossimità delle principali vie di comunicazione, in un contesto dotato dei principali servizi, attività commerciali e mezzi di trasporto pubblico.

Il complesso edilizio è costituito da quattro palazzine, collegate tra loro al piano interrato; la palazzina nella quale è ubicata l'unità abitativa si sviluppa su quattro piani fuori terra, è servita da ascensore e comprende complessivamente n. 20 unità residenziali, oltre alle porzioni interrate destinate ad autorimesse, cantine e spazi comuni di accesso e manovra.

Nel complesso, la palazzina si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con presenza di limitati fenomeni di degrado e di usura superficiale delle finiture esterne rilevati in occasione del sopralluogo.

Dal punto di vista manutentivo, l'appartamento versa complessivamente in insufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, mentre la cantina pertinenziale e il box auto risultano in discrete condizioni.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate, in più punti dell'abitazione, manifestazioni di umidità, annerimenti, ammaloramenti degli intonaci e delle tinteggiature e localizzati fenomeni di degrado delle finiture superficiali, particolarmente evidenti nel locale bagno e nella parte inferiore di alcune pareti interne. Analoghi fenomeni di degrado superficiale, con annerimenti e tracce di umidità, sono presenti nella terrazza a tasca. L'origine e l'effettiva entità di tali fenomeni non sono state oggetto di specifiche indagini diagnostiche. Considerato, inoltre, il

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

prolungato periodo di inutilizzo dell'immobile, non è stato possibile accertare la piena funzionalità degli impianti, che dovranno pertanto essere sottoposti a verifica, controllo ed eventuale manutenzione prima della loro rimessa in esercizio.

Con riferimento all'autorimessa e, più in generale, al comparto interrato, assume particolare rilevanza ai fini estimativi quanto dichiarato dall'amministratrice condominiale, secondo cui le autorimesse risultano sprovviste del certificato di prevenzione incendi e sull'intero comparto interrato grava un'ordinanza sindacale di inagibilità. Non essendo stati indicati nella dichiarazione acquisita gli estremi, il contenuto e l'ambito di applicazione della predetta ordinanza, tale circostanza viene considerata nella presente valutazione nei limiti delle informazioni rese dall'amministratrice condominiale, quale elemento suscettibile di incidere sulla fruibilità e sull'appetibilità commerciale dell'autorimessa e, conseguentemente, sul relativo valore di stima.

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia è stato applicato il criterio di valutazione metodo del confronto. Tenuto conto dell'età del fabbricato, delle caratteristiche complessive dell'immobile e delle condizioni di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a **€ 1.300,00/mq**, determinato con riferimento ai valori del Listino della Borsa Immobiliare di Brescia 2026 e opportunamente adeguato in considerazione della minore vetustà dell'immobile rispetto alla

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

categoria "*Agibile 1*".

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, determinata dalle misure rilevate in loco poi confrontate con la planimetria catastale e con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, è stata calcolata con il criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- superficie principale 100%;
- superficie balconi 35%;
- superficie terrazzo 30%;
- superficie sottotetto con h ≥ 1,50 m 30%;
- superficie sottotetto con h < 1,50 m 10%.

Per il locale sottotetto, in considerazione della diversa fruibilità delle superfici in relazione all'altezza interna, è stato applicato un coefficiente di ponderazione pari al 30% alle porzioni aventi altezza pari o superiore a 1,50 m e pari al 10% alle porzioni aventi altezza inferiore a 1,50 m.

Tali coefficienti tengono conto della destinazione accessoria non abitativa del locale, delle favorevoli caratteristiche dimensionali e di altezza e del collegamento diretto con l'unità abitativa.

- superficie cantina 25%
- superficie box auto 50%.

Calcolo Superficie commerciale

Sez. Urb. NCT Fg. 9, Mapp. 466, Sub. 24:

- superficie principale = 52,12 mq

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

- superficie balconi = mq (5,85 + 6,16) x 35% = 4,20 mq

- superficie terrazzo = mq 13,00 x 30% = 3,90 mq

- sottotetto con h ≥ 1,50 = mq (75,00 x 30%) = 22,50 mq

- sottotetto con h < 1,50 = mq (27,00 x 10%) = 2,70 mq

- cantina = mq (3,94 x 25%) = 0,98 mq

Totale Superficie Commerciale = 86,40 mq

Valore di mercato: 86,40 x 1.300 €/mq = mq € 112.320,00

Sez. Urb. NCT Fg. 9, Mapp. 466, Sub. 77:

superficie autorimessa = mq (18,30 x 50%) = 9,15 mq

Totale Superficie Commerciale = 9,15 mq

Valore di mercato: 9,15 x 1.300 €/mq x 50% = mq € 5.948,00

Con riferimento all'autorimessa, considerata l'attuale condizione di inagibilità del comparto interrato e non essendo disponibili elementi certi circa tempi e modalità di ripristino della piena fruibilità, al valore ottenuto mediante il coefficiente ordinario di ragguaglio è stato prudenzialmente applicato un abbattimento del 50%.

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO	**€ 118.268,00**

- Decurtazioni per il pagamento di pratiche edilizie e catastali: € 13.402,00

- Decurtazioni per spese condominiali insolute inerenti alle spese ordinarie relative all'anno 2025/2026: € 4.142,77

TOTALE € 17.544,77

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO	**€ 100.725,00**

Inoltre, la sottoscritta presume che l'eventuale valore degli immobili in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 15%. Pertanto, il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 100.725,00 – (€ 100.725,00 x 15%) = **€ 85.615,00**

Seguono allegati:

Alla lettera A: Verbale di conferimento incarico e di giuramento;

" B: Copia del titolo di acquisto in favore dei debitori;

" C: Estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali;

" D: Rilievo fotografico;

" E: Ispezioni Ipotecarie;

" F: Dichiarazione Agenzia delle Entrate;

" G: *Regolamento condominiale Supercondominio denominato "Residenza Il Parco – Palazzina delle Camelie*";

" H: *dichiarazioni Amministratori;*

" I: Pratiche edilizie.

Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 15.08.2026



Firmato Da: MARIA PEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fabc5c754d01c433b6570ac1b3172f9