RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

COPIA OMISSIS

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 15/2026

Riunita alla procedura n. _____/_____

Anagrafica

CREDITORE PROCEDENTE:

Rappresentato dall'Avvocato

ESECUTATI:

Rappresentati dall'Avvocato

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

Geometra Laura JANNON
Via Lattanzio Gambara n.39
Tel 030 3761297
Fax come sopra
Mail
Pec laura.jannon@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 4487

Il CTU
Geom. Laura Jannon

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

Date e fasi principali della ctu

A seguito del decreto di nomina dell'esperto del 10.02.2026 del Trib. di Brescia, nella Esec. Imm. N.15/2026 R.G., la sottoscritta Laura Jannon geometra, ha prestato giuramento il 18.02.2026 in qualità di Ctu per rispondere al seguente quesito

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc;
B) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;
C) Stato di possesso;
D) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale;
E) Regolarità edilizia e urbanistica;
F) Formazione dei lotti;
G) Valore dei beni e dei costi;

Il giorno 13.03.26, alla presenza del Custode incaricato, la sottoscritta Ctu ha proceduto al sopralluogo presso l'immobile staggito a Piancogno (Bs) via Vittorio Vento 197/B. Presente anche l'esecutato che lo abita. Durante la vista sono state rilevate le caratteristiche e la consistenza dell'unità per darne qui descrizione e giusta valutazione, oltre alla ripresa di alcuni scatti fotografici rappresentativi. Nel medesimo giorno, la sottoscritta ha eseguito l'accesso agli atti presso l'UT comunale per l'esame delle pratiche edilizie richiamate nell'atto notarile di provenienza.
Sono state eseguite le ispezioni catastali all'Agenzia delle Entrate, in forma telematica, ed è stato richiesto il supporto di un Tecnico di turno sia al Catasto sia all'Ufficio tecnico.
La consegna dell'elaborato peritale fissata entro il 20.05.26 a seguito di una proroga autorizzata dal Giudice, slittava alla settimana seguente per un aggiornamento catastale dell'Ag. Entrate, intervenuto nel frattempo, che comportava la modifica parziale degli identificativi del bene.

Riepilogo sintetico dei lotti e delle valutazioni

LOTTO UNICO

Proprietà:
Ubicazione: Comune di Piancogno via Vittorio Veneto n.197/B, Frazione di Cogno
Tipologia edificio di appartenenza: edificio in bifamigliare su due piani con sottotetto ad uso magazzino e l'autorimessa nel piano seminterrato. Area cortilizia tenuta in parte a giardino
Condominio: l'edificio non si è costituito in condominio
Identificativi catastali: Sez. NCT Foglio 6 particella 2960 sub.9 categoria A/2 consistenza 7 vani superficie catastale mq.167, Rendita Catastale. 397,67 euro
Descrizione sintetica UI: il Sub.9/2960 identifica un appartamento quadrilocale al piano primo con balconi e terrazza coperta ed è composto da un ampio soggiorno e salotto con cucina abitabile, tre camere e due bagni. L'abitazione è accessibile per mezzo di una scala esterna sul prospetto del fabbricato circondato da area cortilizia comune. All'unità compete la proporzionale quota della comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge.
Riscaldamento centralizzato con la centrale termica al piano seminterrato.
Quota di proprietà: 1/1
Diritto di proprietà: piena proprietà dell'intero
Stato di possesso: l'unità è abitata dall'esecutato insieme al coniuge
Conformità edilizia: NO (vedi pagina 17)
Conformità catastale: NO (vedi pag.18)
Divisibilità dell'immobile: possibile ma sconsigliata perché economicamente svantaggiosa
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: buona sia per le caratteristiche intrinseche sia per quelle dell'edificio di appartenenza.

Più probabile valore del bene libero venduto in libero mercato: euro 270.000,00

Più probabile valore di mercato del **LOTTO UNICO** in condizioni di vendita forzata, detto anche

VALORE A BASE D'ASTA: Euro 250.000,00

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

INDICE

Date e fasi principali della ctu*; da pag.3*
Riepilogo sintetico dei lotti e dei valori di stima*; da pag.3*

Risposta al quesito:

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc; *da pag.4*
B) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni; *da pag.4*
C) Stato di possesso; *da pag.14,*
D) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale; *da pag.15*
E) Regolarità edilizia ed urbanistica; *da pag.17*
F) Formazione dei lotti; *da pag.19*
G) Valore dei beni e dei costi; *da pag.20*
Elenco allegati; *da pag.24*

RISPOSTA AL QUESITO

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567cpc;

1. Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

Dall'esame dei documenti al fascicolo consistenti:

nell'atto di precetto, atto di pignoramento immobiliare, atto di pignoramento immobiliare trascritto a Breno (BS) il 27.01.2026 al RG n.ro 485 RP n.ro 411 a favore della FIDEURAM INTESA SANPAOLO PRIVATE BANKING SPA con sede in Torino contro . Verbale notificato alla parte debitrice il 07.01.2026. Per ultimo anche la relazione accompagnatoria alle certificazioni ex art. 567 cpc a cura dello Studio del dottor Baiardi Mauro. A parere della sottoscritta Ctu la documentazione rilevata è quella idonea alla procedura.

Per completezza di informazione la sottoscritta Ctu ha acquisito l'ultimo atto di provenienza, per mezzo di fotogrammi, l'*Atto di donazione accettata* ricevuto dal Notaio A. Broli di Brescia in data 23.12.2003 ai nn.ri 67869/21863, di suo Rep. e Rac. (Allegato C) alla presente relazione di stima.

LOTTO UNICO

B) Identificazione catastale e descrizione attuale e pregressa dei beni, accessi

1. Identificazione catastale del bene

Comune censuario:	Piancogno (BS) - G549 Frazione di Cogno
Indirizzo rilevato:	**via Vittorio Veneto n.197/B**
Indirizzo catastale:	via IV Novembre n.2 (al catasto)
Tipologia catasto:	Fabbricati - NCEU
Identificativo:	**Sez. NCT, Foglio 6, Particella 2960 Sub.9**
Piano:	Primo
Consistenza	7 vani
Superficie catastale	Totale: 167 m2, Totale escluse aree scoperte: 158 m2
Categoria/Classe:	A/2 Civile abitazione, Classe 5
Rendita:	euro 397,67
Intestatari catastali:	in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto.
Proprietà:	**1/1 dell'intero (piena proprietà)**

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

Provenienza:	**atto di donazione accettata** del Notaio A. Broli di Brescia in data 23.12.2003, nn.ri 67869/21863, di suo Repertorio. e Raccolta.
BCNC:	all'unità staggita identificata dal sub.9/2960 compete la quota proporzionale indivisa dei subalterni 7/2960 (corte/giardino) e 11/2960 (scala) Per l'individuazione dei BCNC si rimanda: elenco dei subalterni assegnati e all'elaborato planimetrico allegati alla fine della relazione.
Conformità soggettiva:	dalle ispezioni catastali e ipotecarie, al periodo corrente, è possibile dire che per l'unità immobiliare distinta dal **Sub.9** della particella 2960 del Foglio 6 del NCEU di Piancogno (Bs), sia soddisfatta la verifica della conformità catastale soggettiva per allineamento tra i Titolari iscritti al Catasto Fabbricati e quelli accertabili nei Registri Immobiliari. Ad esclusione del **Sub.7/2960 BCNC** (bene comune), che individua all'attualità individua l'area cortilizia/giardino del fabbricato di appartenenza dell'unità. Infatti, il sub.7 risulta essere ancora catastalmente intestato al dante causa dell'esecutato. Si rileva per di più un errore nell'assegnazione del **Sub.11/2960** (scala comune BCNC), come meglio descritto al capitolo 1. Identificazione catastale, a pag.6. della presente relazione. Solo catastalmente, l'abitazione risulta essere all'indirizzo originario via IV Novembre n.2 da variare in via Vittorio Veneto n.197/B.

Vicende catastali: ai fini catastali si precisa che il **Sub. 9 della particella 2960 del Foglio 6, Sez. NCT** del Catasto Fabbricati di Piancogno, deriva
dalla VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12.05.2026 Pratica n.BS0122857 IN ATTI DAL 12.05.2026 variazione identificativo per riordino fondiario (n.122857.1/2026)
Fino al giorno **12.05.2026** era stata il **Sub. 9 della particella 2960 del Foglio 30, Sez. Urb. PIA** del medesimo catasto che deriva

dal Frazionamento e Fusione del 12/12/2003 Pratica n.ro BS0357877 in atti dal 12/12/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 44850.1/2003). Per variazione delle particelle 2960 Sub 1, 2960 Sub 3 e 2960 sub 6 del foglio 30.

Detti subalterni sono stati costituiti con Variazione del 21/01/2000 in atti dal 21/01/2000 AMPLIA MENTO RISTRUTTURAZIONE (n. B00323.1/2000). In sostituzione dell'originario mappale 2960 del Foglio 30.

Si rileva anche una Variazione nel Classamento del 13/12/2004 Pratica n. BS0444674 in atti dal 13/ 12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 94621.1/2004), tuttavia il classamento e rendita non sono stati rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94). La variazione non risulta pertanto volturata.

Si precisa che in precedenza, fino all'anno 2003, il Sub.9/2960 era stato il Sub.3/2960 soppresso

Per la lettura dei passaggi sopra descritti si rimanda anche alla visura storica allegata alla fine relazione sotto l'Allegato A).

Confini catastali e fisici del Sub 9/2960:
L'area su cui veniva edificato il fabbricato con l'appartamento alle indagini, è identificata al NCT Foglio 6 mappale 2960. Per la stessa si può dire che l'andamento dei relativi confini come rappresentati nell'estratto di Mappa catastale, sia coerente a quello dei confini fisici riscontrati direttamente sul posto e rilevati senza l'ausilio di particolare strumentazione (Allegati A1 - A3)

Per l'unità al piano primo Sub. 9/2960 i confini desunti dalla planimetria catastale a partire da Nord in senso orario sono:
Nord: prospetto libero prospiciente la corte comune (sub.7/2960) verso la via della Fonte,
Est: prospetto libero prospiciente la corte comune (sub.7/2960). Su detto prospetto del fabbricato si appoggia la rampa di scala (sub.11/2960), parte comune al servizio dell'unità in esame (sub.9/2960) e del magazzino al piano secondo sottotetto (sub.10/2960),

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

Sud: prospetto libero con la terrazza coperta, prospiciente la corte comune (sub.7/2960), in direzione dell'area urbana (sub.5/2960) esterna al fondo con parcheggi liberi. L'area urbana al sub.5 si interpone tra il fondo con il fabbricato e la corte comune interamente cintata e la strada pubblica via Vittorio Veneto,
Ovest: prospetto libero prospiciente la corte comune (sub.7/2960) in direzione della via IV Novembre, su questo lato della recinzione/confine si trova il cancellino pedonale al n. civico 2 di pertinenza delle abitazioni del piano terra che sono tutte escluse dal pignoramento.
Piano terra, sottostante il sub.9: ci sono altre unità (sub.2/2960 e 8/2960) rispettivamente un ufficio ed una abitazione del medesimo fabbricato tutte intestate ad altra ditta e sono escluse dal pignoramento.
Piano secondo/sottotetto sovrastante il sub.9: un magazzino (sub.10/2960) che risulta essere in comproprietà per la quota indivisa di ½ ciascuno tra il soggetto esecutato e un soggetto estraneo al procedimento. Il magazzino è escluso dal pignoramento.
In precedenza, fino all'anno 2023, il sottotetto, un ampio locale lasciato allo stato rustico, individuava di fatto ma anche sul piano catastale la soffitta quale pertinenza comune alle due abitazioni e all'ufficio. Solo più tardi, a seguito di frazionamento e fusione catastale, il piano secondo/sottotetto veniva accatastato come unità indipendente a destinazione d'uso magazzino (sub.10/2960). Dall'anno 2003 il magazzino risulta essere in comproprietà per la quota indivisa di ½ ciascuno tra l'esecutato e un soggetto estraneo al procedimento. Il magazzino è escluso dal pignoramento.

Riguardo l'appartamento pignorato, l'edificio di appartenenza e l'area su cui lo stesso insiste è possibile dichiarare che in confini fisici accertati in loco rispecchino quelli catastali alle relative mappe.

Per l'identificazione ed un migliore riconoscimento dei luoghi si rimanda alla documentazione catastale allegata (Allegati A1 – A2 – A3)

BCNC beni comuni non censibili (area cortilizia, scala esterna)

Per il **Sub.9/2960** abitazione disposta al piano primo, si accertano parti comuni con terzi;

più precisamente si rileva catastalmente e dall'atto di provenienza che all'UI in esame compete la quota della comproprietà indivisa

di **area cortilizia** al **Sub.7/2960** comune anche ai subalterni:

sub.2/2960, ufficio al piano terra

sub.8/2960, abitazione al piano terra

sub.4/2960, autorimessa al piano seminterrato

sub.10/2960, magazzino al piano secondo sottotetto;

di **scala esterna** al **Sub.11/2960** comune anche ai subalterni:

sub.10/2960, magazzino al piano secondo sottotetto

Avviso

Riguardo l'assegnazione della scala esterna (sub 11/2960), la sottoscritta Ctu ritiene opportuno segnalare una inesattezza riscontrata nell'*Atto di donazione accettata* del Notaio A. Broli di Brescia, in data 23.12.2003, nn.67869/21863, di suo Rep., alla pag.6 con il paragrafo - Patti generali – e da cui si riporta:

" 1°) Nelle donazioni è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali identificate nell'art.1117 Codice Civile, nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato, identificate nell'elaborato planimetrico con i mappali numeri:

- 2960/7, corte comune ai mappali numeri 2960/2 – 2960/4 – 2960/8 – 2969/9 e 2960/10

- 2960/11, scala comune ai mappali numeri 2960/2 e 2960/10 "

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

Sarebbe inesatta l'assegnazione della scala ai subalterni **2/2960** e 10/2960 anziché ai subalterni **9/2960** e 10/2960 considerato che l'ufficio al piano terra (sub.2) non si serve della suddetta scala, il cui utilizzo è invece indispensabile alle sole unità del piano primo e secondo quali l'abitazione pignorata al sub.9/2960 e il sovrastante magazzino al sub.10/2960.

Tale imprecisione non costituisce un impedimento alla commerciabilità del bene nella presente procedura esecutiva.

La sottoscritta Ctu è del parere che l'azione di rettifica di cui necessita l'atto di donazione, per correggere l'assegnazione parzialmente errata del Sub.11/2960, dovrà essere a cura e spese di tutte le proprietà delle unità immobiliari coinvolte.

In fine, nel piano interrato con l'autorimessa (il sub.4/2960 escluso dal pignoramento), si trova anche un ripostiglio con la centrale termica al servizio delle abitazioni e dell'ufficio. Si tratta di un vano di esigue dimensioni con ingresso indipendente direttamente dall'area cortilizia comune. La centrale termica non è in elenco tra i BCNC regolarmente accatastati ma è comunque da intendersi parte comune condominiale.

Esterna al lotto anche un'area urbana di circa 400 mq. ceduta al Comune e destinata a parcheggio pubblico libero.

Accessi al fondo alla particella 2960:

Il fabbricato e la sua corte esclusiva occupano un'area di circa mq.980 interamente delimitata da muretti con rivestimento di pietra e sovrastante ringhiera metallica.

Il fondo è circoscritto su tre lati dalla principale via Vittorio Veneto e dalle secondarie via IV Novembre e via della Fonte. Sui confini del fondo si rilevano due ingressi carrai e due pedonali.

Quello d'interesse è il cancellino pedonale prospiciente la via Vittorio Veneto al n.197/B sebbene si rilevi che sul piano catastale, l'indirizzo dell'abitazione sia ancora via IV Novembre n.2.

2. Provenienza del bene

Provenienza del bene:

In precedenza, l'intero fabbricato con l'UI (unità immobiliare) alle indagini era di proprietà della , la quale lo aveva edificato sull'originaria particella 2060 del foglio 30, posseduta in forza di titoli ultraventennali.
Infatti, la proprietà dell'area edificabile su cui insiste l'attuale fabbricato era a lei pervenuta in forza dell'atto di compravendita in data 22.10.1971 n.rep.rac.199982/3751 del Notaio Vittorio Poli, registrato a Brescia il giorno 11.11.1971 n.5531, mod.71 Pubblici, trascritto a Breno il giorno 11.11.1971 ai nn. gen./part. 2854/2649.

Con **atto di donazione accettata** ricevuto dal Notaio Alberto Broli di Brescia in data 23.12.2003 Rep. 67869, trascritto a Breno (BS) il 31.12.2003 al RG n.ro 9602 RP n.ro 7371, la allora proprietaria cedeva l'unità al sub.9/2960 ,
per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni - attuale proprietario e debitore esecutato.
All'UI compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile di appartenenza.

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

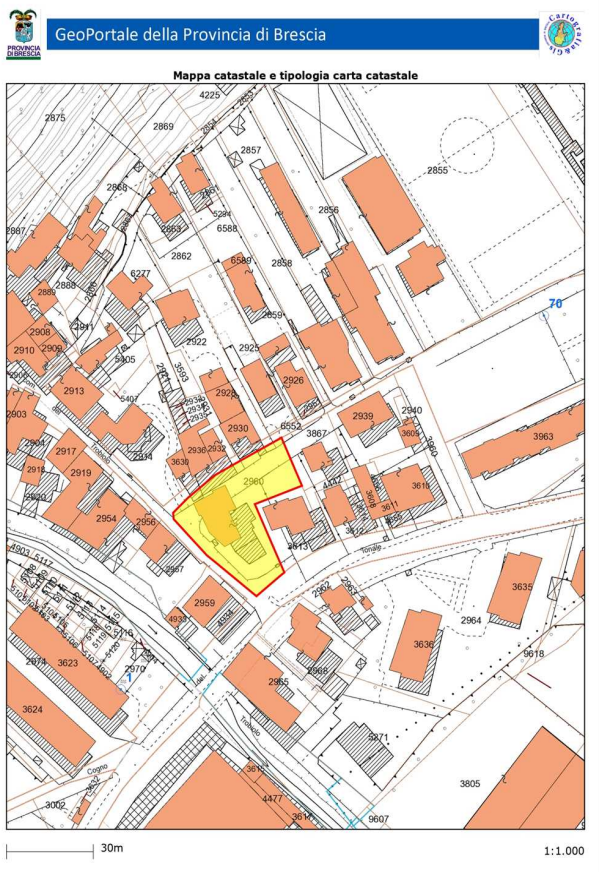
3. Descrizione sommaria del bene

Analisi del segmento di mercato

L'unità immobiliare risulta localizzata:

Regione: Lombardia
Provincia: Brescia
Valle: Valle Camonica
Comune: Piancogno
Via: Vittorio Veneto n.197/B (via *IV Novembre n. 2 catastalmente)*
Frazione: Cogno
Zona: Periferica

Mappa geografica





Via Vittorio Veneto n.197/B
PIANO PRIMO

Il comune di Cogno

Il comune di Piancogno è stato costituito con Decreto del Presidente della Repubblica del 3 dicembre 1962 – pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 29 gennaio 1963 -, diventando il comune più giovane della Valle Camonica. E' formato da tre frazioni che sorgono sulla riva destra del fiume Oglio: Piamborno e Cogno (quella di interesse) sono poste sul fondovalle ed in parte sulla zona pedemontana; l'Annunciata si trova sul versante montano in una posizione panoramica ed è ricca di testimonianze d'arte. Pianborno è il capoluogo del comune, con circa 3000 abitanti, ed è sede del municipio. Nella frazione di Cogno si possono rilevare tuttora, nonostante le ristrutturazioni edilizie che sono state compiute, le tracce del borgo industriale che ha preso corpo nel corso del novecento intorno al cotonificio Olcese. Infatti, accanto e a supporto dello stabilimento, sono stati costruiti vari edifici (case per operai e per impiegati, convitto, asilo, chiesa nuova, dopolavoro,

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

cooperativa di consumo…) e infrastrutture (condotta forzata, centralina elettrica) che hanno cambiato radicalmente il volto del paese, precedentemente contadino, rendendolo un modello di insediamento industriale unico nel suo genere in Valle. Fondamentale presenza della risorsa d'acqua del torrente Trobiolo. Nella frazione di Cogno non mancano le attività commerciali e per i servizi alla persona ed è ben collegata al centro del comune per la presenza della viabilità principale del distretto.

Zona: urbana periferica interamente urbanizzata e edificata con fabbricati per la maggior parte a destinazione d'uso residenziale.

Destinazione d'uso urbanistica UI: residenziale

Destinazione d'uso catastale UI: A/2 (civile abitazione)

Tipologia immobiliare: fabbricato usato. Realizzato nel 1976 è stato in seguito sottoposto ad una ristrutturazione parziale interna ed esterna nell'ultimo ventennio

Utilizzo attuale UI: prima casa

Tipologia edilizia del fabbricato: la tipologia è quella bifamigliare con corte e giardino e con le unità disposte una sopra all'altra e l'autorimessa al piano interrato. Il piano terra è occupato da un appartamento e da un ufficio Il piano primo è interamente occupato dall'appartamento pignorato. Nel sottotetto l'originaria soffitta qualificata a magazzino con ingresso indipendente dall'anno 2003.

Tipologia edilizia UI: appartamento quadrilocale (tre camere da letto oltre soggiorno e cucina)

Condominio: l'edificio non si è costituito in condominio

Caratteristiche generali dell'unità e dell'edificio di appartenenza

La UI al **sub. 9/2096** individua un appartamento quadrilocale al piano primo di un edificio costituito da tre piani in elevazione fuori terra e un piano nel seminterrato con l'autorimessa oltre all'area cortilizia tenuta in parte a giardino piantumato. Lo stabile non ha l'ascensore e il collegamento dei piani è possibile tramite rampe di scala di settore.

La costruzione è stata completata nell'anno 1978 mentre all'ultimo ventennio risalgono le manutenzioni esterne come la tinteggiatura e la posa di pietra vista in facciata oltre alle recinzioni e ringhiere in ferro battuto. Anche l'appartamento è stato parzialmente ristrutturato a nuovo.

L'area cortilizia, circa 700 mq, è tenuta in parte a verde comune ben piantumato ed in parte lastricata sulle superfici carrabili/pedonali. I camminamenti, perimetrali, le scale, i balconi e le terrazze ai piani sono tutti ugualmente piastrellati e hanno le medesime ringhiere metalliche e serramenti esterni. L'omogeneità delle finiture di completamento che si accerta contribuisce a dare pregio al fabbricato.
La manutenzione esterna generale dell'edificio è più che buona.

.

La frazione di Cogno ed il quartiere residenziale interessato si caratterizza per gli difici singoli o comunque di poche abitazioni, costruiti in epoche differenti, alcuni sono storici altri molto più recenti. Sul versane opposto della via Vittorio Veneto inizia il confine con il Comune di Cividate Camuno.

Struttura in elevazione:	muratura perimetrale portante in foratoni pesanti, pilastri centrali in cemento armato;
Solai:	misti in cemento armato e laterizi;
Scale:	in getto di c.a.;
Copertura:	tetto a più falde con manto di copertura di elementi non visionabili dal piano primo, struttura portante mista in c.a. e laterizio.
Materiale di gronda:	solettine in c.a.

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

Muri di tamponamento:	blocchi portanti di calcestruzzo;
Coibentazioni/Isolamenti:	non rilevati;
Recinzioni e ringhiere:	di metallo di ottima fattura monate su muretti rivestiti di pietra;
Divisori tra i locali delle unità:	di muratura semplice;
Infissi esterni:	serramenti di metallo ad alta prestazione energetica con vetri spia, sprovvisti di scuri. Portoncino di ingresso blindato;
Infissi interni:	porte cieche con specchiatura liscia di tamburato verniciato di colore bianco;
Pavimenti interni:	marmette di color marrone chiaro per la zona giorno e la cucina, ceramica o listoni per i pavimenti ed i rivestimenti verticali dei bagni. Nelle camere il parquet;
Impianto di riscaldamento:	tradizionale a gas con termosifoni in numero sufficiente per ogni locale. Il riscaldamento è del tipo centralizzato con la centrale termica al piano interrato in un locale dedicato e accessibile direttamente dalla corte comune. La dimora è dotata di canna fumaria collegata ad una stufa alloggiata nel salotto;
Impianto di raffrescamento:	assente;
Impianto sanitario:	due bagni ciascuno con la finestra e tutti dotati di prese per l'acqua calda e fredda, di scarichi e di sanitari di ceramica. Nel bagno padronale una vasca a idromassaggio e doppio lavello mentre nel bagno di servizio la doccia e doppio lavello;
Impianto gas e idraulico:	il fabbricato risulta allacciato alla rete per la fornitura del gas Nella cucina si accerta la presa del gas per uso cottura oltre alle prese di acqua calda e fredda e scarichi per il lavandino e la lavastoviglie;
Impianto elettrico:	impianto elettrico e di illuminazione del tipo sottotraccia con prese e punti di comando a incasso in numero adeguato in ogni locale. Presente il citofono per l'apertura a distanza del cancellino pedonale sulla via Vittorio Veneto n.197/B;
Altri impianti:	impianto fotovoltaico con pannelli solari installati sul tetto comune. L'impianto di comando si trova nel sottotetto;
Allaccio alla fognatura:	l'edificio è allacciato alla fognatura comunale;
Ascensore:	non presente;
Scale:	l'accesso alla dimora del piano primo è garantito da una rampa di scala con partenza dall'area cortilizia comune sul lato Sud, dalla parte della via Vittorio Veneto;
Balconi, terrazza:	l'appartamento ha due balconi e un'ampia terrazza coperta di circa 30,00 mq.;
Finiture esterne:	facciate intonacate al civile, tinteggiate di colore rosa e parzialmente rivestite di pietra;
Numero dei piani abitabili:	Due: il piano terra con una abitazione e un ufficio. Il piano primo con l'abitazione in esame. La superficie in pianta del corpo di fabbrica copre un'area di quasi 185 mq.;
Numero dei piani non abitabili:	Due: il piano seminterrato con l'autorimessa e il piano secondo/sottotetto un magazzino lasciato allo stato rustico e con la sola posa dei serramenti esterni;
Dimensioni dell'unità:	la superficie utile interna, al netto dei balconi e della terrazza, circa 158 mq., rientra in quelle più ricercate da nuclei famigliari di 4/5 persone;
Vani dell'UI	ampio soggiorno con terrazza, cucina abitabile, due bagni, tre camere da letto di cui due con il balcone. Ingresso con la cd. bussola che conduce nell'atrio e nel corridoio di collegamento tra la zona giorno e quella notte. La distribuzione degli ambienti è quella comunemente adottata negli appartamenti.
Parcheggio	possibilità di parcheggio libero nel piazzale antistante l'edificio;

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

Forma della pianta unità:	corpo di forma rettangolare circoscritto da are cortilizia cintata
Classe energetica:	non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia;
Manutenzione fabbricato:	massimo;
Manutenzione unità immobiliare:	medio;
Esposizione prevalente u.i.:	massimo;
Panoramicità u.i.:	massimo;
Funzionalità u.i.:	medio;
Finiture interne/esterne u.i.:	medio-alte, sostituite parzialmente a nuovo nel ventennio (due bagni interamente rinnovati)
Finiture esterne fabbricato :	superiori alla media di zona

Note: l'appartamento si caratterizza per l'ampia terrazza coperta, e per le superfici vetrate con vista sulle montagne locali)



Prospetto NORD-EST
SOLO PIANO PRIMO sub.9/2960

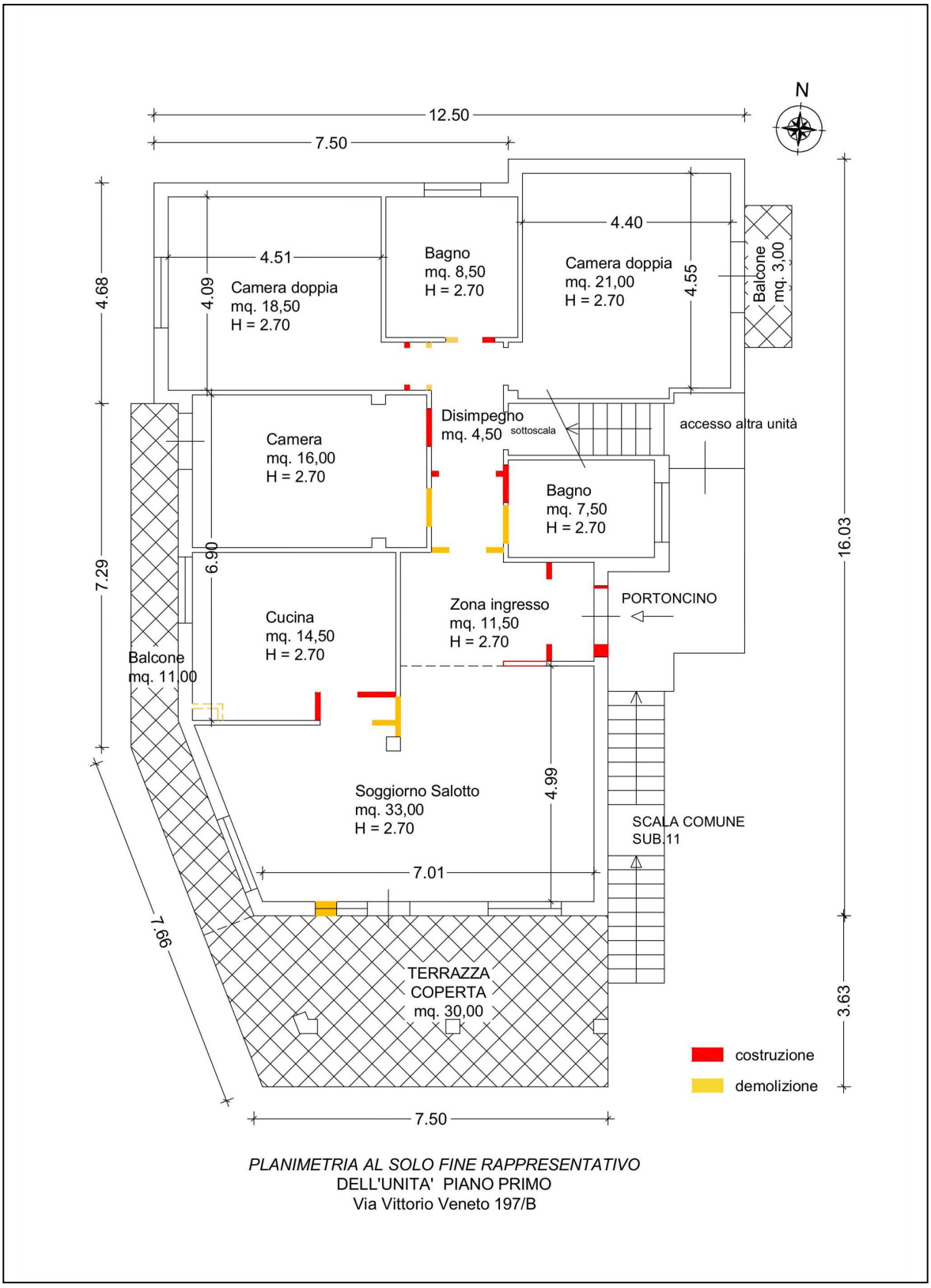
Descrizione sommaria dell'unità immobiliare

Appartamento quadrilocale locale al piano primo così composto:
una zona ingresso che introduce nel salotto e nel soggiorno, con il camino, accorpati in un unico grande locale da cui si può accedere alla cucina abitabile ed alla terrazza coperta.
Sul lato opposto, il corridoio che conduce a tre camere, di cui due hanno il balcone, ed ai due bagni, ciascuno finestrato, oltre allo sgabuzzino ricavato nel sottoscala.
Si fa presente che la possibilità di parcheggio è buona ma sarebbe solo esterna al fondo sul suolo ad uso pubblico destinato a parcheggio (area urbana al sub.5/2960). Esiste nel fabbricato anche l'autorimessa (sub.4/2960) nel piano interrato ma non è interessata dal pignoramento.

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

Consistenza del bene

La planimetria è redatta sulla scorta della documentazione edilizia e catastale agli atti con l'acquisizione di un minino di misure. Pur essendo veritiera, viene predisposta al solo scopo di rappresentare graficamente l'appartamento che verrà venduto a corpo e non a misura.



PLANIMETRIA AL SOLO FINE RAPPRESENTATIVO
DELL'UNITA' PIANO PRIMO
Via Vittorio Veneto 197/B

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

Rilievo

Rilievo: desunto principalmente da: planimetria catastale

Criterio di misurazione in sito per verifiche: SIL - Superficie Interna Lorda
Criterio di misurazione per la valutazione: SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo della SLP e della Sup. commerciale: per il calcolo della superficie lorda perimetrale SLP (detta anche SEL sup. esterna lorda) vengono utilizzate le misure dedotte dall'elaborato grafico di progetto allegato alla **Licenza di costruzione n.343/29 del 29.11.1974** confrontate con quelle desunte ove possibile dalla planimetria catastale nonché parzialmente verificate in sito. Per ultimo, si applicano i coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso (Norma UNI EN 15733/2011) al fine di determinare la consistenza commerciale per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene.
Data del sopralluogo: 13.03.2026

Calcolo superficie utile (calpestabile)

Superficie principale	**m²**	**135,00**	così calcolata
Superficie balconi e terrazza	**m²**	**44,00**	

Destinazione	Superficie SIL		
INGRESSO	m²	11,50	
SOGGIORNO SALOTTO	m²	33,00	
CUCINA	m²	14,50	
DISIMPEGNO	m²	4,50	
CAMERA 1	m²	16,00	
BAGNO 1	m²	7,50	
CAMERA 2	m²	21,00	
BAGNO 2	m²	8,50	
CAMERA 3	m²	18,50	
	m²	**135,00**	Totale SIL
BALCONE OVEST	m²	11,00	
BALCONE EST	m²	3,00	
TERRAZZA COPERTA	m²	30,00	
	m²	**44,00**	Totale SIL

N.B.: le superfici sopra elencate sono rappresentative. Infatti, al sopralluogo la sottoscritta Ctu non eseguiva un rilievo particolareggiato. Per determinare le superfici utili il riferimento è stato la planimetria catastale documento in scala molto ridotta e non è quotato sebbene somigliante. Oltre a ciò, la planimetria catastale non risulta aggiornata ad alcune modifiche edilizie intervenute nel tempo per una migliore funzionalità dei locali senza tuttavia stravolgerne l'assetto originario.
Ai fini della presente relazione è sufficiente darne avviso, senza entrare nel dettaglio, lasciando all'acquirente l'onere di un redigere un rilievo metrico scrupoloso in fase di presentazione della pratica edilizia in sanatoria che si prevede, il cui costo verrà comunque quantificato a misura.

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

Calcolo superficie lorda perimetrale SEL (o SLP) che **comprende i muri perimetrali**

Superficie principale	**m²**	**161,00**	*	**100%**
Superficie balconi terrazza	**m²**	**44,00**	*	**50%**
Superficie area cortilizia comune Scala comune, rampe carrabili	**m²**	**750,00**	*	**6%**
Area urbana esterna	**m²**	**400,00**	*	**2%**
Superficie commerciale	m²	**236,00**		

N.B.: La superficie commerciale complessiva verrà utilizzata per il calcolo del più del probabile valore di mercato, tuttavia, si precisa che la vendita del bene è fatta a corpo e non a misura.

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente: Società o Privato
Lato venditore: Vendita giudiziaria
Forma di mercato: Concorrenza monopolistica ristretta

C) Stato di possesso

1. Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Il **diritto di piena proprietà** dell'immobile alle indagini è pervenuto

con **atto di donazione** accettata ricevuto dal Notaio Alberto Broli di Brescia in data 23.12.2003 Rep. 67869, trascritto a Breno (BS) il 31.12.2003 al RG n.ro 9602 RP n.ro 7371,
cedeva il bene , per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni - attuale proprietario, debitore esecutato.
All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di appartenenza per la cui identificazione si rimanda alla documentazione catastale allegata alla relazione.

Quota di proprietà dell'esecutato: piena proprietà dell'intero 1/1

2. Stato di possesso al periodo della stima

Alla data del sopralluogo 13/03/2026
Stato di possesso l'appartamento era OCCUPATO che lo abita con il coniuge
Tipo di contratto nessuno
€/anno
Rata
Durata in anni
Scadenza contratto
Rinnovi
Estremi registrazione

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

PIU' PROBABILE VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL BENE STAGGITO

Per il calcolo del più probabile canone di locazione, la sottoscritta Ctu ritiene congruo il valore intermedio tra i valori minimo 2,8 €/mq e quello massimo 3,9 €/mq. indicati per immobili residenziali dalla Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre anno 2025.

Rata mensile mq.135,00 * €./mq.4,75 = 641,25 arrotondato a 650 euro
Canone di locazione annuo 7.800,00 euro

Rata Mensile Euro 650,00 (seicentocinquanta/00 euro) - solo appartamento

Il canone di locazione non comprende le spese per la conservazione delle parti comuni e quelle delle utenze riferite ai consumi dell'energia elettrica e dell'acqua per l'utilizzo e manutenzione ordinaria.

D) Esistenza di formalità e oneri anche di natura condominiale a carico dell'acquirente

1. Condizioni limitanti e vincoli opponibili all'acquirente

Vincoli	L'edifico di appartenenza non si è mai costituito in condominio e non dispone di un regolamento condominiale All'unità compete il proporzionale diritto di comproprietà delle parti comuni per legge o per destinazione.
Oneri	sono a cura e spese dell'acquirente le pratiche di sanatoria edilizia e gli aggiornamenti catastali descritti ai successivi paragrafi
Non sussistono:	diritti reali quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso abitazione ed assegnazione, a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;
Altri vincoli:	Non si rilevano vincoli amministrativi oltre al rispetto per la presenza del reticolo idrico minore e maggiore (torrente Trobiolo e fiume Oglio) Non si rilevano sequestri penali ed amministrativi trascritti nei pubblici registri Non si rilevano canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici trascritti nei pubblici registri

2. Formalità ipotecarie di qualsiasi tipo e natura non opponibili all'acquirente

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Breno (BS) il 02.05.2019 al RG n.ro 2499 RP n.ro 295 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP. P.A. con sede in Sondrio e contro il sig. in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Alessandro Serioli di Breno (BS) del 29.04.2019 Rep. 42933/16717.
- Somma concessa Euro 130.000,00 pagabili in 10 anni, iscrizione complessiva di Euro 221.000,00.

GRAVA SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE PER LA QUOTA DI 1/1.

Oneri per la cancellazione:

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

tassa ipotecaria €.35,00
Esente da imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art.15 del DPR 29.09.1973 n.601

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Breno (BS) il 07.11.2025 al RG n.ro 7367 RP n.ro 845 a favore della sig.ra MALGARIDA AGNESE nata a Malonno (BS) il 16.09.1960, residente a Edolo (BS) in via Monte Olmo n.10 e contro il sig. . In forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal Tribunale di Brescia il 04.11.2025 n.ro 4212,
- a garanzia della somma di Euro 70.000,00 oltre interessi e spese, iscrizione complessiva di Euro 90.000,00.

GRAVA SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE PER LA QUOTA DI 1/1.

Oneri per la cancellazione:
tassa ipotecaria €.35,00
Esente da imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art.15 del DPR 29.09.1973 n.601

Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Breno (BS) il 27.01.2026 al RG n.ro 485 RP n.ro 411 a favo re di FIDEURAM INTESA SANPAOLO PRIVATE BANKING SPA con sede in Torino - con avv. to Francesco Grassia di Milano, e contro il sig. . Verbale notificato alla parte debitrice il 07.01.2026,
- a garanzia della somma precettata di Euro 1.490.080,33 oltre interessi e spese successive.

GRAVA SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE PER LA QUOTA DI 1/1

Oneri per la cancellazione per ogni operazione:
tassa ipotecaria €.35,00
imposta di bollo €.59,00
Imposta ipotecaria minimo dovuto €.200,00

Totale dei costi per la cancellazione

Fiscalmente i costi previsti per la trascrizione del trasferimento e della voltura catastale e per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sulla procedura sono quantificati in euro 400,00 e non comprendono l'onorario del Professionista delegato.

Altri gravami a carico dell'acquirente

Saranno invece a carico dell'aggiudicatario le tasse e le imposte relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la voltura catastale, salvo diversa indicazione nell'ordinanza e avviso di vendita.
Oneri per la trascrizione del trasferimento e voltura catastale:
tassa ipotecaria €.35,00 + Imposta di bollo €.59,00 + Diritti catastali e voltura €.55,00 = €.149,00 arrotondato ad euro 200,00
Oneri per la registrazione: da valutare volta per volta nel singolo caso concreto così come l'onorario spettante al Professionista delegato.

Si fa inoltre presente che l'immobile in oggetto risultava anche gravato dalle seguenti formalità:

• Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo, iscritta a Breno (BS) il 31.12.2003 al RG n.ro 9610 RP n.ro 1649, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA con sede in Mi lano. *COMPLETAMENTE CANCELLATA* in dipendenza della Comunicazione n. 280 del 19.06.2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13.02.2012. Cancellazione totale eseguita in data 20.06.2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

• Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo, iscritta a Breno (BS) i1 17.02.2012 al RG n.ro 973 RP n.ro 104, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP. P.A. con sede in Sondrio. *COMPLETAMENTE CANCELLATA* in dipendenza della Comunicazione n. 187 del 29.03.2019 di

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01.03.2019. Cancellazione totale eseguita in data 01.04.2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

• Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo, iscritta a Breno (BS) il 08.08.2014 al RG n.ro 4435 RP n.ro 577 a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA con sede in Mila no. *COMPLETAMENTE CANCELLATA* in dipendenza della Comunicazione n. 488 del 18.09.2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02.09.2019. Cancellazione totale eseguita in data 03.10.2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993

La situazione delle formalità ipotecarie risale alla data del 2 febbraio 2026.

E) Legittimità urbanistico-edilizia e rispondenza catastale

1. Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione **1975 – 1976**
L'edificazione fabbricato è iniziata il **21.01.1975** e si è conclusa il **30.12.1976** (fine lavori)
Certificato dell'abitabilità rilasciato dal Comune di Piancogno il **25.11.1978**

Titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Piancogno esaminati presso l'UT

- **Licenza di costruzione n. 343/29** del 28.11.1974,

il progetto originario risulta parzialmente modificato con **variante di progetto in corso d'opera** presentata il **25.11.1975** della quale però non sono state reperite le tavole grafiche presso l'archivio cartaceo dell'Ufficio tecnico comunale di Piancogno.
E' certo che la variante al progetto originario, di cui invece si dispone delle tavole grafiche, non abbia comportato aumenti di superficie e volume ma piuttosto la modifica della sola forma del tetto a cui sarebbe conseguita la riduzione della superficie dell'abitazione del piano primo a favore di un aumento della superficie della sua terrazza coperta.

- **Certificato Collaudo strutture c.a.** del 19.01.1976, depositato al Comune il 30.04.1976
- **Abitabilità** del fabbricato intero rilasciata con certificato del 25.11.1978

Per le pratiche catastali esaminate si rimanda alla documentazione allegata (Allegato B)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Il comune di Piancogno è dotato di un Piano di Governo del Territorio in vigore dal 16.09.2011 approvato con delibera del Consiglio Comunale n.22 in data 13.04.2011, pubblicata sul BURL sezione Avvisi e concorsi lin data 31.08.2011.

Zona:	Piano delle Regole (tavola di azzonamento) – Zona B2 di completamento residenziale estensivo, con riferimento all'art.12 delle NTA del PdR
Vincoli	vincolo idrogeologico Rispetto di reticolo idrico principale e minore per la presenza del torrente Trobiolo e del fiume Oglio

2. Dichiarazione di rispondenza edilizia - urbanistica

La sottoscritta geometra Laura Jannon, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr.4487, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con riferimento alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco alla data del sopralluogo, con la presente

DICHIARA

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

*per **l'unità** al **Sub.9** della particella 2960 al Foglio 6, Sez. NCT del NCEU. del Comune di Piancogno (BS) via Vittorio Veneto n.197/B (via IV Novembre n.2 catastalmente)*

soddisfatta la REGOLARITA' urbanistica dell'intero fabbricato di appartenenza
NON soddisfatta la REGOLARITA' edilizia a causa del fatto che non la si può attestare con certezza non essendo state reperite le tavole grafiche della variante al progetto originario allegato al Licenza di costruzione al n.343/29 del 1974. Malgrado il carteggio con la variante di progetto non sia stato rivenuto, sussistano forti indizi che il fabbricato e le sue unità all'anno 1978 del rilascio dell'abitabilità fossero conformi ai titoli autorizzativi.
In mancanza di suddetti documenti sarà necessario riproporli sulla scorta di un adeguato rilievo metrico unitamente alla P.E. edilizia Scia in sanatoria al Comune di Piancogno previo un parere tecnico preventivo sull'iter più appropriato.
Quanto sopra spiegato a prescindere dal fatto che, nel frattempo, sull'unità pignorata sarebbero intervenute modeste modifiche interne come lo spostamento di due tramezze divisorie, senza alterare la distribuzione originaria dei vani, finalizzato ad una migliore funzionalità dell'appartamento oltre allo spostamento e ridimensionamento della porta di ingresso e di una finestra del soggiorno. Lo si deduce dalle discrepanze rilevate tra lo stato dei luoghi esaminati a vista e l'ultima planimetria catastale risalente all'anno 2003. Si tratterebbe quindi di variazioni non significative e recenti, presumibilmente, contestuali alle opere di rifacimento dei locali di servizio e di rinnovo di parte delle finiture di completamento come i serramenti esterni.

La situazione edilizia accertata è SANABILE

Considerato che non ci sarebbe stato aumento di superficie coperta e della cubatura complessiva tra quanto effettivamente edificato ed il progetto definitivo autorizzato e che l'intero edificio, per come si presenta esternamente, rispetta a vista i requisiti indispensabili al rilascio della doppia conformità. E tenuto conto che gli oneri di costruzione sono già stati pagati a suo tempo e che si dispone del collaudo delle strutture portanti oltre al certificato dell'abitabilità. Per il costo della pratica edilizia in sanatoria si prevede una spesa minima di euro 5.000,00 (iva e cassa escluse), sulla quale incide essenzialmente l'onorario del professionista incaricato. Si tratta, tuttavia, di una stima in via cautelativa. Detto importo verrà oltretutto decurtato dal prezzo stimato per l'immobile di cui si tratta. La pratica edilizia per la sanatoria sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

3. Situazione catastale

La documentazione catastale esaminata proviene dal sito web: Sister dell''Agenzia delle Entrate e consiste: nella visura storica e attuale per immobile e soggetto, nella planimetria catastale storica e in vigore, nell'elenco immobili, nell'elaborato planimetrico attuale e storico. Nell'estratto dalla mappa del territorio oltre alle visure dell'area urbana stralciata dal fondo e delle proprietà a confine. Alla presente relazione vengono allegati solo i documenti catastali essenziali (Allegati A - A1 – A2 – A3).

4. Dichiarazione di rispondenza catastale

La sottoscritta geometra Laura Jannon, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr.4487, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla scorta della documentazione estratta dagli archivi dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Sez. Territorio messa a confronto con le pratiche edilizie autorizzate e con la situazione del bene rilevata in loco,

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

DICHIARA

*per **l'unità** al **Sub.9** della particella 2960 al Foglio 6, Sez. NCT del NCEU. del Comune di Piancogno (BS) via Vittorio Veneto n.197/B (catastalmente via IV Novembre n.2)*

NON soddisfatta la CONFORMITA' catastale oggettiva in quanto si accertano alcune lievi difformità, quindi non compromettenti per la vendita del bene in asta, tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata all'Agenzia del Territorio nell'anno 2003.

Si rileva anche una Variazione nel Classamento del 13/12/2004 Pratica n. BS0444674 in atti dal 13/ 12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 94621.1/2004), tuttavia il classamento e rendita non sono stati rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94). Pertanto tale variazione non risulta volturata.

In fine come già osservato, l'indirizzo alla visura catastale è ancora quello precedente: la via IV Novembre n.2 anziché la via Vittorio Veneto n.197/B

La situazione catastale accertata è SANABILE

La spesa per regolarizzare la scheda catastale si riferisce essenzialmente all'onorario professionale del Tecnico incaricato per la presentazione della variazione catastale, stimabile in anticipo senza certezza di precisione, oltre a diritti dovuti all'Agenzia delle Entrate.
Nell'ipotesi concreta che il Tecnico incaricato non debba occuparsi del rilievo metrico e sua restituzione grafica dell'unità staggita, perché già eseguito per la pratica edilizia di sanatoria. La sottoscritta Ctu stima in via cautelativa Euro 750,00 (senza Iva e Cassa professionale) a cui aggiungere i diritti all'Ag. Entrate. Per complessivi Euro 1.000,00 che verranno dedotti dal prezzo stimato per l'abitazione in esame. I dovuti aggiornamenti catastali saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

F) Formazione dei lotti e divisibilità del bene

1. Divisibilità dell'unità immobiliare

La sottoscritta Ctu, viste le caratteristiche e la superficie dell'UI, ritiene di poter affermare che il frazionamento per conseguire al massimo due abitazioni di piccola misura, sia materialmente possibile solo a fronte di notevoli spese. Oltre a ciò, l'aggiunta di una nuova abitazione favorirebbe la svalutazione dell'intero edificio in bifamiliare verso una tipologia più condominiale senza disporre di uno spazio nel piano seminterrato per la costituzione di ulteriori garage e neppure posti auto all'interno della corte. In fine, si rileva che il magazzino nel sottotetto sia già stato concepito per la trasformazione in una abitazione di circa 100 mq. esaurendo già a suo tempo la cubatura massima edificabile da destinarsi ad uso abitazione.

Si dichiara la NON COMODA DIVISIBILITA'

2. Formazione dei Lotti

L'unità immobiliare al Sub.9 della particella 2960 al Foglio 6 del NCEU del Comune di Piancogno (Bs), via Vittorio Veneto n.197/B. Nella Frazione di Cogno, piano primo, categoria catastale A /2 civile abitazione, rappresenta un **LOTTO UNICO**
Si ricorda che l'autorimessa al piano seminterrato è esclusa dal pignoramento.

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

G) Valore dei beni e dei costi

1. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato"*** e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive.
Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

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

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

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

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

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

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

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto al calcolo della superficie commerciale dell'immobile ottenuta applicando a quella reale (SEL superficie esterna lorda) i necessari coefficienti di ragguaglio ed esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto e precisando detti adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo oltre ad eventuali spese condominiali insolute.
La perizia deve contenere tutte le informazioni indicate dall'173-bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del decreto-legge 27 giungo 2015 n.83 e convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2015, n.132.

VALUTAZIONE DEL BENE CON STIMA SINTETICO COMPARATIVA IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con metodo sintetico che analitico, si fonda sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima con fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale ricavata applicando a quella reale (SEL superficie esterna lorda) i necessari coefficienti di ragguaglio o correttivi.

Il valore unitario ordinario (euro/mq.) si ottiene dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni.
La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

1) "fonti accreditate" (o "indirette"), dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare;
2) "fonti fiduciarie", raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON ANALISI SINTETICA COMPARATIVA

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima SINTETICO COMPARATIVO PER CONFRONTO DIRETTO. tale procedimento si fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra indicate.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2025 riporta per civili abitazioni nel comune di Piancogno, **zona periferica**, stato conservativo "ottimo": un valore da un min. 970,00 €/mq ad un max 1.200,00 €/mq; la sottoscritta Ctu in base alla localizzazione, alla vetustà, al grado delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione, alla situazione di fatto e di diritto dell'unità, ritiene di poter assumere il valore massimo di **1.200,00 €/mq.**
Il valore di locazione può variare da un minimo di **2,8 €/mq** ad un massimo di **3,9 €/mq**

Il Borsino immobiliare, mese di aprile 2026 assegna alle abitazioni in zona periferica frazione di Cogno, di prima fascia, un valore tra 853,00 €/mq e 1.062,00 €/mq; la sottoscritta Ctu in funzione della localizzazione, della vetustà, del grado delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della situazione di fatto e di diritto dell'unità, ritiene di poter assumere il valore di **1.062,00 €/mq.**

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "FIDUCIARIE"

Indagine presso le agenzie di intermediazione in zona
Annunci immobiliari pubblicati in zona per immobili simili a quello in esame

Agenzia Immobiliare: **Metroquadro**

1) Via Nicoli, Piancogno

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

Appartamento quadrilocale in contesto di poche unità
Sup. commerciale mq.110,00
Doppio box, balcone e piccola corte privata
Spese condominiali: molto basse
Finiture: buone
Impianti tecnologici: da sistemare e riportare in funzione
Termoautonomo e dotato di camino a legna
Prezzo di vendita euro 164.000,00 - euro/mq.1.490,00

Agenzia Immobiliare: **Remax**
2) Quartiere 1° Maggio, Piancogno
Appartamento quadrilocale (tre camere due bagni)
Sup. commerciale mq.135,00
Garage e posto auto, balcone
Pian terzo senza ascensore
Finiture: ristrutturato 2021
Impianti tecnologici: recenti
Termoautonomo
Prezzo di vendita euro 149.000,00 - euro/mq.1.103,00

Agenzia Immobiliare: **Tecnocasa**
3) Via Vittorio Veneto, Piancogno
Appartamento trilocale con balcone
Sup. commerciale mq.180,00
Box, cantina e piccolo giardino
Piano terzo con ascensore
Finiture: edificato 1975, ristrutturato, finiture buone
Impianti tecnologici: recenti
Termoautonomo caldaia a gas, impianto fotovoltaico
Prezzo di vendita euro 169.000,00 - euro/mq.938,00

∑ **valori** (164.000+149.000+169.000) = 482.000/3 = 160.666,00 euro

∑ **sup. commerciale** (110,00+135,00+180,00) = 425,00/3 = 141,00 mq.

∑ **valori** 160.000,00 euro

∑ **sup. comm.** 141,00 mq.

Valore unitario ordinario euro/mq. 1.134,00 arrotondato ad euro/mq. **1.140,00**

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra indicati rientrano nell'ambito della variabilità della stima che ordinariamente risulta circa del 20% per cui si esprime il parere che all'unità possa essere attribuito il valore di

euro/mq. 1.140,00

così calcolato: ∑ **valori (1.200,00 + 1.062,00 + 1.140,00)/3 = euro/mq. 1.134,00 arrotondato 1.140,00**

con la precisazione che le stime sono da considerarsi cautelative ai fini della presente consulenza. Il criterio di misurazione è il SEL, Superficie Esterna Lorda, ed è ricavato dalle schede e dalle visure catastali, dagli elaborati grafici ai titoli abilitativi e da alcune misurazioni eseguite al sopralluogo. Oltre a ciò, si specifica che il valore unitario attribuito alle superfici della UI in esame,

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

comprende anche la quota proporzionale della comproprietà delle parti comuni dell'edificio di appartenenza.
La sottoscritta Ctu inoltre precisa che **il valore di stima sotto esposto sebbene relazionato alle misure acquisite con le indagini, è da ritenersi "a corpo**".

Superficie lorda perimetrale (SEL) dell'UI oltre pertinenze trasformata in superficie commerciale

Sulla scorta delle misure dedotte della planimetria catastale confrontate con quelle dall'elaborato grafico di progetto allegato all'ultima pratica edilizia e verificate in sito dove è stato possibile, è stata calcolata la superficie esterna lorda perimetrale alla quale sono applicati i coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso (Norma UNI EN 15733/2011) al fine di determinare la consistenza commerciale per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene. Per il dettaglio si rimanda al capitolo RILIEVO del Punto 3 della perizia.

NCEU Fg.30 part.2960 sub.9 Categoria catastale A/2 vani 7	Superficie SLP	Coff.	**Sup. commerciale**
Abitazione con pertinenze			**mq.236,00**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare con la rispettiva quota della comproprietà delle parti comuni del fabbricato di appartenenza ai sensi dell'art. 117 del Codice Civile applicando il **valore unitario €./mq.1.140,00**

mq.236,00 * €./mq.1.140,00 = **Euro 269.040,00** arrotondato **270.000,00** (duecentosettantamila/00)

Il Valore di vendita della proprietà di 1/1 dell'immobile stimato libero da persone o cose e venduto in condizioni di libero ed ordinario mercato è pari a

Euro 270.000,00 riferito all'intero **LOTTO UNICO** da vendere e a corpo non a misura.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata come " *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".* La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato che invece riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. Nel caso di vendita forzata, bisogna tenere in considerazione soprattutto la finalità della stima riconducendo la valutazione del bene al più prudenziale valore di mercato. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dai principali borsini immobiliari messi a confronto con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 10% ragione si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto debba essere il valore di mercato ribassato del 5% incrementato di un ulteriore 5% per cento in considerazione del fatto che l'immobile risulta occupato cioè locato a terzi con regolare contratto di locazione.

Valore di mercato del LOTTO UNICO, LIBERO venduto in condizioni di LIBERO MERCATO

Piò probabile valore di mercato Euro 270.000,00 *(euro duecentosettantamila/00)*

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be

Valore di mercato del LOTTO UNICO, LIBERO
in condizioni di VENDITA FORZATA o VALORE A BASE D'ASTA

Più probabile valore di mercato del bene ribassato perché trasferito in condizioni di vendita forzata

Euro 270.000,00 – 4% = €.259.200,00 arrotondato a € 260.000,00
Al valore a basa d'asta stimato in Euro 260.000,00 vengono applicate le seguenti decurtazioni:
-Oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gravano sulla procedura
Totale stimato €.400,00
-Oneri per la trascrizione del trasferimento e voltura catastale (esclusi l'onorario spettante al Professionista delegato ed i costi di registrazione da valutare volta per volta nel singolo caso)
Totale minimo stimato €.200,00
Oneri per le attività tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale (5.000,00+ 1.000,00)
Totale stimato €.6.000,00

Deduzione
Euro 260.000,00 – euro 6.600,00 = Euro 253.400 arrotondato euro 250.000,00

Appartamento in edificio bifamigliare con corte comune

VALORE A BASE D'ASTA finale Euro 250.000,00 *(euro duecentocinquantamila/00)*

Quota parte dell'esecutato: 1/1 piena proprietà = euro 250.000,00

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) edizione 2007 ed è conforme al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa oltre alle Linee Guida Abi per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Sono parte integrante della presente valutazione tutti gli allegati sotto elencati;

A) Visura catastale storica
A1) Estratto mappa
A2) Planimetria catastale
A3) Elaborato planimetrico,
A4) Elenco immobili
B) Licenza di costruzione n. 343/29 del 28.11.1974, collaudo c.a. Certificato abitabilità
C) Atto di donazione accettata Notaio A. Broli anno 2003
D) Fotogrammi del 13.03.2026

Brescia, 22 maggio 2026

Con osservanza

Il CTU
Geom. Laura Jannon

Firmato Da: LAURA JANNON Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1be45be