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

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

Esecuzione Immobiliare n. 377/2025

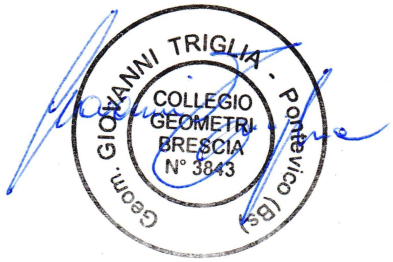
Giudice delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:	Omissis…
Rappresentato dall'Avvocato	Omissis…
Esecutato:	Omissis…
Rappresentato dall'Avvocato:	Omissis…

Esperto incaricato

Geom. Giovanni TRIGLIA
Studio in Via Cremonesini n. 22 – Pontevico (BS)
C.F. TRG GNN 69A10 G859H P.Iva 01668930983
Tel 030 9930599 - Cell. 338 7881241 - Fax 030 2072930
Mail: giovannitriglia@libero.it
Pec: giovanni.triglia@geopec.it
Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia n° 3843



Timbro e firma

DATE

Nomina dell'esperto:	**05/11/2025**
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	**20/11/2025**
Termine per la consegna del rapporto di valutazione:	**17/01/2026**
Proroga termine per la consegna del rapporto di valutazione:	**14/03/2026**
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	**14/04/2026**

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Comune di Montichiari

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Descrizione sintetica	**Appartamento al piano terra, primo ed interrato con quota proporzionale delle parti comuni del condominio.**
Ubicazione	**Montichiari (BS), via Padre Annibale di Francia n. 14**
Identificativi catastali:	**Catasto fabbricati, foglio NCT/78 mapp. 246 sub. 35, Categoria A/2 classe 6 vani 5,5 Rc € 525,49, superficie catastale 118 m2;** **Catasto fabbricati, foglio NCT/78 mapp. 246 sub. 41, Categoria C/6 classe 4 m2 25 Rc € 46,48, superficie catastale 28 m2;**
Quota di proprietà	**Omissis…**
Diritto di proprietà	**Proprietà**
Divisibilità dell'immobile	**Negativa**
Parti comuni	Al fabbricato compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni ex art. 1117 del C.C.

Più probabile valore di locazione	€ 7.200,00 (euro settemiladuecento/00)
Più probabile valore in libero mercato	€ 220.0000,00 (euro duecentoventimila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 185.000,00 (euro centoottantacinquemila/00 euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

A parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è poco significativa per le condizioni intrinseche dell'immobile allo stato attuale, come più avanti descritto.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia:	□ Si	☑ No	se No vedi pagina 20
Conformità catastale:	□ Si	☑ No	se No vedi pagina 22
Conformità titolarità:	☑ Si	□ No	se No vedi pagina

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato:	□ No	☑ Si	se Si vedi pagina 24
Spese condominiali arretrate:	□ No	☑ Si	se Si vedi pagina 25
Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici:	☑ No	□ Si	se Si vedi pagina

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	☑ No	□ Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	☑No	□ Si	se Si vedi pagina

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. Atto di Compravendita Notaio Omissis… del Omissis… rep. Omissis…, trascritto a Brescia il Omissis… al n. Omissis… in favore di Omissis… nato a Omissis… il Omissis… per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: Omissis… nata a Omissis… il Omissis… per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
2. Atto di Compravendita Notaio Dott. Omissis… del Omissis… rep. Omissis…, trascritto a Brescia il Omissis… al n. Omissis… in favore di Omissis… nata a Omissis… il Omissis… per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: Omissis… nato a Omissis… il Omissis… per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
3. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia ai nn. Omissis… del Omissis… a favore di Omissis… con sede in Omissis…, Omissis… contro Omissis… nato a Omissis… il Omissis…, per Euro 360.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso ai sigg.ri Omissis…, nato a Omissis… il Omissis… e Omissis…, nata a Omissis… il Omissis… con atto del Omissis… rep. Omissis… Notaio Dott. Omissis….
4. Pignoramento Immobiliare n. Omissis… del Omissis… a favore di Omissis… con sede in Omissis…, Omissis…, contro Omissis… nato a Omissis… il Omissis… trascritto a Brescia il Omissis… ai nn. Omissis…. Secondo quanto indicato nell'atto di pignoramento, Omissis… è stato dichiarato fallito con sentenza emessa dal Omissis… del Omissis…. La relazione notarile non evidenzia alcuna trascrizione della sentenza di fallimento sugli immobili della presente procedura.

INDICE

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI. 7
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE 8
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE 12
4 Audit documentale e Due Diligence 18
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 18
4.2 Rispondenza catastale 21
4.3 Verifica della titolarità 23
5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 25
6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. 25
7. Analisi estimativa 25
8. Riepilogo dei valori di stima 27
9. Dichiarazione di rispondenza 28
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 29
11. Bibliografia 29

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Per evadere l'incarico, il sottoscritto in data:

- 21/11/2025 ha reperito copia dell'atto di provenienza dell'immobile dallo studio del notaio Dr. Omissis… (allegato D);
- 22/12/2025 ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Comune di Montichiari, alla presenza del custode incaricato;
- 10/12/2025 ha preso visione degli atti presso il Comune di Montichiari ricevendo in seguito copia delle pratiche edilizie che sono allegate alla presente (Allegato C);
- 09/01/2025 ha presentato istanza di chiarimenti e proroga (accettata);
- 27/02/2026 ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate comunicazione di non esistenza di contratti di affitto e/o locazione per l'immobile in oggetto;
- 03/03/2026 ha effettuato un secondo sopralluogo presso l'immobile, per valutare i costi della messa in pristino delle opere abusive rilevate con stesura di computo estimativo (allegato D).

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune **Montichiari**
- Via **Padre Annibale di Francia**
- Civico **14**

Zona

- Urbana **Residenziale**

Mappa geografica



□ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- ☑ Residenziale
- □ Direzionale
- □ Commerciale
- □ Turistico - ricettivo
- □ Industriale
- □ Artigianale
- □ Terziario
- □ Sportiva
- □ Agricolo

L'immobile è inserito nel vigente PGT, in ambito BD – "Ambiti residenziali a bassa densità", sono consentiti interventi dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione con demolizione e ricostruzione. La zona è governata dall'articolo 43 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione è compatibile con la zona urbanistica, con l'ultimo titolo abilitativo accertato e con l'accatastamento.

□ **Tipologia immobiliare**

- □ Terreno
- ☑ Fabbricato

indicare lo stato di conservazione:

- □ nuovo
- □ ristrutturato
- ☑ seminuovo
- □ usato
- □ rudere

indicare se l'immobile è:

- □ indipendente
- ☑ in condominio

Trattasi di un appartamento al piano primo con accessori ed autorimessa nell'interrato, piccolo giardino al piano terra.

□ **Tipologia edilizia del fabbricato**

- □ fabbricato storico
- □ fabbricato singolo
- □ fabbricato in linea
- □ fabbricato rurale
- ☑ fabbricato a schiera
- □ fabbricato bifamigliare
- □ fabbricato tipico
- □ fabbricato a corte

□ **Tipologia edilizia unità immobiliare**

- ☑ appartamento
- □ appartamento (attico)
- □ appartamento (loft)
- □ villa

□ villino
□ villetta a schiera
☑ autorimessa (garage/box)
□ posto auto coperto (fabbricato)
□ posto auto coperto (tettoia)
□ posto auto scoperto
□ cantina (locale di sgombero)
□ altro (solaio)

□ Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione: CA/muratura
- Solai: laterocemento
- Copertura: muricci e tavelloni con gronde in legno
- Murature perimetrali: laterizio
- Coibentazioni/Isolamenti: rivestimento a cappotto, coibentazione della copertura
- Divisori tra unità: muratura cassavuota
- Infissi esterni: pvc
- Infissi interni: legno
- Pavimenti e rivestimenti: laminato/ceramica
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia e radiatori
- Impianto sanitario: si
- Impianto gas: si
- Impianto elettrico: si
- Impianto di climatizzazione: no
- Altri impianti: si (condizionatori a split)
- Allaccio fognatura: si
- Fonti rinnovabili: no
- Finiture esterne: cappotto/tinteggiatura
- N. totale piani: 3

□ Dimensione

□ Piccola
☑ Media
□ Grande

□ Caratteri domanda e offerta

□ lato acquirente

☑ Privato
□ Società
□ Cooperativa
□ Ente

□ lato venditore

☑ Privato
□ Società
□ Cooperativa
□ Ente

□ **Forma di mercato**

□ concorrenza monopolistica
☑ concorrenza monopolistica ristretta
□ Oligopolio
□ Monopolio
□ Monopolio bilaterale

□ **Filtering**

☑ Assente
□ Up
□ Down

□ **Fase del mercato immobiliare**

☑ Recupero
□ Espansione
□ Contrazione
□ Recessione

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile è costituito da un appartamento di quattro locali oltre a bagno, disimpegno e terrazza, situato al piano primo di una palazzina condominiale di due piani fuori terra. Al piano interrato, oltre all'autorimessa, la proprietà comprende anche la cantina con disimpegno e lavanderia. Al piano terra insiste il piccolo giardino con ingresso esclusivo dalla strada pubblica. L'autorimessa ha accesso dal corsello carraio comune ad altre unità immobiliari del condominio.

Allo stato legittimo, derivante dal provvedimento edilizio che ne ha autorizzato la costruzione, l'appartamento godeva di accesso esclusivo per il piano primo e per i locali nell'interrato, dalla scala esterna con partenza dal giardino esclusivo. Allo stato attuale, in assenza di un titolo autorizzativo, sono state realizzate opere che hanno cambiato fisionomia e consistenza all'abitazione. La scala esterna è stata parzialmente inglobata nel volume dell'edificio, privandola dell'accesso diretto dall'esterno per quanto riguarda il collegamento con l'interrato. Al piano primo, lo sbarco in terrazza dalla scala, consentiva l'accesso all'appartamento mediante il portoncino che ora risulta rimosso con il relativo vano murario tamponato. Internamente è stata realizzata una scala con struttura in cemento armato che di fatto unisce l'unità immobiliare del piano primo con quella del piano terra. Questa scala interna costituisce attualmente l'unica via di accesso percorribile, ai locali del piano primo e dell'interrato. Al piano primo è stata eliminata la cucina che è ora un guardaroba collegato alla camera da letto che prima era il soggiorno, la nuova scala occupa lo spazio che prima individuava un ripostiglio ed in parte lo spazio della vicina camera. I locali dell'interrato sono stati collegati con quelli di pertinenza dell'appartamento del piano terra rimuovendo le partizioni verticali non portanti. In conclusione i due appartamenti sono ora fusi in un'unica unità immobiliare funzionale con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Anche gli impianti sono collegati, per ogni tipologia di utenza, ad un unico contatore.

L'abitazione, al piano primo ha finiture recenti, serramenti in pvc con antoni ciechi, porte interne in legno tamburato, pavimenti in laminato. Il pavimento della terrazza esterna è in gres. I locali nell'interrato hanno finiture normali con pavimenti in gres. L'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera zincata con apertura elettrica.

Il riscaldamento è realizzato con caldaia murale a gas metano installata esternamente, i terminali di distribuzione sono radiatori in alluminio a colonna.

Lo stato di conservazione è nel complesso buono.

I lavori di trasformazione ed ammodernamento sono stati realizzati presumibilmente nel periodo 2016/17, nel 2022 è stato realizzato l'intervento di efficientamento energetico dell'intero condominio (110%) con interventi trainanti costituiti dalla coibentazione delle strutture opache ed interventi trainati quali la sostituzione dei serramenti e della caldaia.

Identificazione catastale

Comune censuario di	Montichiari
Tipologia di catasto	Fabbricati
Identificativo:	Sezione urbana NCT - foglio 78 Particella 246 Sub. 35 (appartamento)
	Sezione urbana NCT - foglio 78 Particella 246 Sub. 41 (autorimessa)

Confini

Per l'appartamento:
Nord: vuoto su corsello carraio comune e giardino sub. 76;
est: vuoto su giardino sub. 76;
sud: vuoto su giardino esclusivo e su corte sub. 27;
ovest: a muro comune con sub. 27;
sopra: cielo aperto;
sotto: appartamento sub. 76
Per l'autorimessa:
Nord: corsello carraio comune;
est: a muri comuni con i subb. 35 e 76;
sud: terrapieno ed in parte a muro comune con il sub. 68 (scala comune);
ovest: a muro comune con il sub. 42;
sopra: appartamento sub. 27;
sotto: terrapieno;
Per il cortile al piano terra:
Nord: appartamento e giardino sub. 76;
est: giardino sub. 76, via Padre Annibale di Francia, posti auto subb. 61 e 62;
sud: corte comune sub. 70
ovest: corte comune sub. 70 e corte sub. 27;
sopra: cielo aperto
sotto: terrapieno;

Per una più completa identificazione dei confini si rimanda alle planimetrie catastali e fotografie di cui agli Allegati A e B.

Consistenza

L'immobile oggetto di perizia è composto da 5,5 vani catastali e dall'autorimessa di m2 28, oltre alla quota di comproprietà delle parti comuni. Il sopralluogo è stato effettuato in data 22/12/2025 e 03/03/2026. Le superfici sono state desunte dalla documentazione di progetto.

Criterio di misurazione

E' stato adottato il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m2	85,30
Superficie secondaria:		

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Portico	m2		30% (1)
Balcone	m2		30% (2)
Terrazza	m2	26,00	30% (3)
giardino	m2	110,00	10% (4)
autorimessa	m2	27,30	50% (5)
scantinato	m2	38,60	50% (6)
Superficie commerciale	m2	**137,05**	

Specifica indici mercantili assunti. In riferimento al Sistema Italiano di Misurazione sono stati assunti gli indici mercantili specificati considerando:

(1) porticato di accesso all'unità immobiliare;
(2) balcone con vista;
(3) terrazze a livello dell'alloggio;
(4) giardino di uso esclusivo;
(5) autorimessa/garage;
(6) cantina/solaio.

N.B. nel valore attribuito si intendono comprese le quote di comproprietà delle parti comuni.

Caratteristiche qualitative

Dalla documentazione reperita è possibile individuare l'epoca di costruzione dell'immobile nel periodo 2000-2002, successivamente risultano altri interventi edilizi sulle porzioni di edificio oggetto della procedura (2016/17), non autorizzati ed infine l'intervento di riqualificazione energetica del 2022.

L'immobile ha caratteristiche qualitative e di finitura nella norma, l'aspetto generale denota un buon grado di conservazione.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

□ Livello del piano	terra, primo ed interrato
□ Ascensore	☑ Assente □ Presente □ Vetustà dell'ascensore (anni)
□ N. servizi	1 ☑ W.c. ☑ Lavabo ☑ Bidet □ Doccia

□ Doccia con idromassaggio
□ Vasca
☑ Vasca con doccia
□ Vasca con idromassaggio
□ Scaldabagno elettrico
☑ Vetustà del bagno (anni) 9

Impianti in dotazione

□ Riscaldamento

☑ Presente: vetustà (anni) 24 - caldaia 4
□ Assente

se presente indicare la tipologia
□ Centralizzato
☑ Autonomo

Alimentazione:
☑ Metano
□ gas propano liquido
□ olio combustibile
□ elettrico
□ pompa di calore
□ biocombustibili
□ teleriscaldamento

Elementi radianti
☑ radiatori
□ pavimento/soffitto
□ aria
□ altro

□ Condizionamento

☑ Presente: vetustà (anni) //
□ Assente

se presente indicare se
□ Totale
☑ Parziale: vetustà (anni) //

□ Solare termico (prod. acqua calda)

□ Presente: vetustà (anni)
☑ Assente

□ Elettrico

☑ Presente: vetustà (anni) 24
□ Assente

□ Idraulico

☑ Presente: vetustà (anni) 24
□ Assente

□ Antifurto

☑ Presente: vetustà (anni) //
□ Assente

□ Pannelli solari (fotovoltaico)

□ Presente: vetustà (anni)
☑ Assente

□ Impianto geotermico

□ Presente: vetustà (anni)

☑ Assente

□ Domotica

□ Presente: vetustà (anni)
☑ Assente

□ **Manutenzione del fabbricato**

□ Minimo
☑ Medio
□ Massimo

□ **Manutenzione unità immobiliare**

□ Minimo
☑ Medio
□ Massimo

□ **Classe energetica**

□ Classe desunta dall'ACE/APE

□ A+
□ A
□ B
□ C
□ D
□ E
□ F
□ G

☑ non desumibile
□ immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

□ **Inquinamento**

□ Atmosferico

☑ Assente
□ Presente

□ Acustico

☑ Assente
□ Presente

□ Elettromagnetico

☑ Assente
□ Presente

□ Ambientale

☑ Assente
□ Presente

□ **Esposizione prevalente dell'immobile**

□ Minimo
☑ Medio
□ Massimo

□ **Luminosità dell'immobile**

□ Minimo
☑ Medio
□ Massimo

□ **Panoramicità dell'immobile**

□ Minimo
☑ Medio
□ Massimo

□ **Funzionalità dell'immobile**

□ Minimo
☑ Medio
□ Massimo

□ **Finiture dell'immobile**

□ Minimo
☑ Medio
□ Massimo

□ **Altro**

4 Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Anno di costruzione:

☑ Fabbricato successivo 01/09/1967
□ Fabbricato anteriore 01/09/1967

□ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
□ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

fabbricato costruito nel – 2002 : inizio lavori 20/01/2000
: fine lavori 12/04/2002.

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia 254/1999;
- DIA prot. 27570-2001;
- Concessione edilizia 14/2002;
- Agibilità prot. 9936 del 23/04/2002;
- Cila Superbonus 5625 del 09/02/2022.

- Indicare la documentazione visionata
  Sono state visionate le pratiche edilizie dell'intero complesso e l'agibilità del 2002. Presa visione anche della pratica edilizia Cilas Superbonus che ha interessato l'intero condominio.
- Fonte documentazione visionata:
  La documentazione è stata visionata tramite Pec inviata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- Data verifica urbanistica
  La verifica è stata effettuata il 10/12/2025.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico ☑ Vigente, approvato con delibera C.C. n. 23 del 20/06/2023
□ Adottato

Convenzione Urbanistica □ no
☑ si, se SI inserire gli estremi della convenzione

Atto 22/04/1980 n. 8424 rep. Notaio Michela Franzoni trascritto a Brescia il 21/05/1980 ai nn. 11334/9012; Atto 8-10-27/07/1981 nn. 10196 – 10206 - 10247 rep. Notaio Michela Franzoni trascritto a Brescia il 01/08/1981 ai nn. 18070/13642;

Cessioni diritti edificatori ☑ no
□ si, se SI inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici	☑ no □ si, se SI quali
Vincoli ambientali	☑ no □ si, se SI quali
Vincoli paesaggistici	☑ no □ si, se SI quali

Altro

….

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giovanni TRIGLIA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3843, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montichiari (BS) ed in base a quanto potuto rilevare in loco, con la presente

DICHIARA

□ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

☑ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'unità immobiliare è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione nel periodo 2016/17 che ha portato alla fusione con l'appartamento del piano sottostante **(di altra proprietà)**. Una nuova scala interna collega ora le due unità immobiliari. Inoltre sono state eseguite opere murarie che hanno portato all'incorporazione della scala esterna per l'accesso alle porzioni dell'interrato di competenza del piano primo, con l'appartamento del piano terra. E' stato eliminato l'accesso principale ai locali del piano primo dalla terrazza **(l'accesso al piano primo avviene ora solo passando dalla proprietà del piano terra)**. Ulteriori opere hanno interessato gli impianti che ora sono gestiti con unica utenza per tipologia d'impianto. Attualmente l'accesso all'unità staggita, avviene attraverso i locali dell'abitazione del piano terra di altra proprietà. Le partizioni leggere di separazione tra i locali delle due proprietà, al piano interrato, sono state rimosse. La ristrutturazione ha portato alla creazione di un'unica unità immobiliare funzionale con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili.

□ No.

☑ Sì

Si ritiene che la procedura di sanatoria che prevede il mantenimento dello stato attuale non sia fattibile in quanto comporterebbe il coinvolgimento della proprietà del piano terra che potrebbe anche non dare il proprio consenso. Si propone in alternativa la sanatoria con "messa in pristino" relativamente alle difformità rilevate, ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/2001. In particolare si fa riferimento ai lavori eseguiti per la fusione delle due unità immobiliari di cui si deve ripristinare l'autonomia funzionale.

I costi per la pratica di messa in pristino e l'oblazione sono quantificati in: **€ 42.900,00** come da computo metrico estimativo (allegatoD) a cui si aggiungono altri **€ 8.000,00** per spese tecniche ed oblazione.

Note

4.2 Rispondenza catastale

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Immobile identificato in mappa al Foglio 78, Sezione Urbana, NCT:

mapp. 246 sub. 35 Categoria A/2 classe 6 vani 5,5;
mapp. 246 sub. 41 Categoria C/6 classe 4 m2 28;

Elenco documentazione visionata

- Estratto Mappa;
- Planimetrie catastali;
- Elaborato planimetrico;
- Visure storiche Catasto Fabbricati;

Data verifica catastale:

La verifica è stata effettuata il 20/11/2025.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geom. Giovanni TRIGLIA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3843, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata, presente nel fascicolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

□ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile;

☑ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Le opere abusive hanno variato la disposizione planimetrica e la consistenza dell'appartamento.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

- con spesa quantificata in: **€ 700,00** (Considerando l'ipotesi di "messa in pristino" con rimozione parziale delle difformità).

Note

Nulla.

4.3 Verifica della titolarità

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Inquadramento della titolarità

- Denominazione Omissis…
- Residente Omissis…
- Cod. Fisc. Omissis…

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto Compravendita
- Notaio Omissis…
- Data atto Omissis…
- Repertorio Omissis…
- Raccolta Omissis…
- Estremi Trascrizione Brescia il Omissis… ai nn. Omissis…

Quota di proprietà ☑ Intera

☐ Parte:

Usufrutto ☑ No

☐ Si se SI indicare il nominativo

Nuda proprietà ☑ No

☐ Si se SI indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù ☐ Non sono presenti servitù

☑ Sono presenti servitù

☑ da titolo: atto di servitù di elettrodotto in data 06/02-04/03/1970, n. 16330/16518 di repertorio Notaio Luigi Lechi, registrato a Montichiari il 20/03/1970 al n. 727 e trascritto a Brescia il 15/04/1970 ai nn. 5909/4467

☐ apparenti:

Vincoli ☑ No

☐ Si, se Si quali

Oneri	☑ No ☐ Si, se Si quali
Pesi	☑ No ☐ Si, se Si quali
Gravami	☑ No ☐ Si, se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ libero

☑ occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- ☐ Tipo di Contratto: //
- ☐ €/anno: //
- ☐ Rata: //
- ☐ Durata in anni: //
- ☐ Scadenza contratto: //
- ☐ Estremi registrazione: //

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- ☐ Si
- ☐ No, se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento immobiliare
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento immobiliare

Data verifica presso l'Agenzia Entrate 27/02/2026

Note.

L'immobile è occupato dal proprietario e dai suoi famigliari.

5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi della documentazione a disposizione è emersa l'esistenza di formalità o vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, oltre ai vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

L'amministratore di condominio ha fornito i seguenti dati circa le spese condominiali in sospeso.

Spese condominiali relative alla gestione 2024/2025 € 626,58

Spese condominiali relative alla gestione 2025/2026 € 834,64

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

Dalla documentazione in atti, si evince che sull'immobile staggito gravano le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

6 Ipoteca volontaria iscritta a Brescia ai nn. Omissis… del Omissis… a favore di Omissis… con sede in Omissis…, Omissis… contro Omissis… nato a Omissis… il Omissis…, per Euro 360.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso ai sigg.ri Omissis…, nato a Omissis… il Omissis… e Omissis…, nata a Omissis… il Omissis… con atto del Omissis… rep. Omissis… Notaio Dott. Omissis….

7 Pignoramento Immobiliare n. Omissis… del Omissis… a favore di Omissis… con sede in Omissis…, Omissis…, contro Omissis… nato a Omissis… il Omissis… trascritto a Brescia il Omissis… ai nn. Omissis….

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato"*** e del "***più probabile valore di mercato in condizioni di 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."

Assunzioni e Condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull'indagine esperita in loco con la visita dell'immobile internamente ed esternamente e sull'analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità. Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della perizia.

Verifica del migliore e più conveniente uso *(HBU_ Highest and Best Use)*

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

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

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

Fonti consultate

Per la formulazione della presente relazione peritale sono state consultate alcune fonti accreditate quali:

- il Listino dei valori degli immobili edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- studi di progettazione edilizia locali;
- professionisti ed imprenditori impegnati nel settore immobiliare.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Unità immobiliare in Comune di Montichiari, foglio n. 78 sez. NCT

Abitazione: mapp. 246 sub. 35 Categoria A/2 classe 6 vani 5,5;

Autorimessa: mapp. 246 sub. 41 Categoria C/6 classe 4 m2 28.

Il più probabile valore i**n libero mercato** viene di fatto quantificato in diconsi euro (duecentoventimila/00).		**€**	**220 000,00**
Sup. commerciale m2 137,05 x € 2 000,00	=	€	274 100,00
Spese per regolarizzazione Urbanistica:	=	€	50 900,00
Spese per regolarizzazione Catastale:	=	€	700,00
Altre spese: (condominiali)	=	€	1 461,22
Importo complessivo:	=	€	221 038,78
arrotondato a:	=	€	220 000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzosa** o valore d'asta viene di fatto quantificato in **€ 185 000,00** diconsi euro (centoottantacinquemila/00).

ottenuto applicando una riduzione del 15% al valore stimato di mercato del bene arrotondato in difetto.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. GIOVANNI TRIGLIA

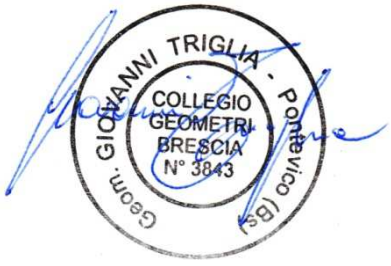
Iscritto al Collegio: GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 3843

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 13/06/2026 *Timbro e firma*



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

A. Documentazione catastale completa di planimetrie, visure ed estratto mappa;

B. Elaborati fotografici;

C. Documentazione urbanistica completa, Permessi ed estratti PGT;

D. Atto di provenienza, comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, dichiarazione dell'Amministratore di condominio, estratto del certificato di matrimonio, computo metrico estimativo.

11. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Linee guida Borsa Immobiliare di Brescia.