

**TRIBUNALE DI BRESCIA – SEZIONE IV CIVILE**  
**Procedura di liquidazione del patrimonio n.33/2022 liq. patr.**  
**ex artt.14-ter ss. Legge n.3/12**

Giudice Delegato  
**Dott. Stefano Franchioni**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

RELAZIONE DI STIMA\_ copia *"omissis"*

Esperto incaricato

**Arch. Stevan Tesic**  
Via Pasubio 18 25128 Brescia  
tel 030 306806  
email [stevan.tesic@libero.it](mailto:stevan.tesic@libero.it)  
email PEC [stevan.tesic@archiworldpec.it](mailto:stevan.tesic@archiworldpec.it)

---

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**TRIBUNALE DI BRESCIA – SEZIONE IV CIVILE**  
Procedura di liquidazione del patrimonio n.33/2022 liq. patr.  
ex artt.14-ter ss. Legge n.3/12

Giudice Delegato

**Dott. Stefano Franchioni**

Debitori

***“omissis”***

***“omissis”***

Liquidatore

**Dott. Oliviero Di Giorgio**  
Piazzale Fleming n.1  
25015 Desenzano del Garda  
tel 0309911996  
fax 0309123280  
email [oliviero@studiodigiorgio.eu](mailto:oliviero@studiodigiorgio.eu)  
email PEC [oliviero.digiorgio@odcecbrescia.it](mailto:oliviero.digiorgio@odcecbrescia.it)

Esperto incaricato

**Arch. Stevan Tesic**  
Con studio in Via Pasubio n.18  
25128 Brescia  
CF. TSCSVN64P29Z118M  
PIVA 02277320988  
tel 030 306806  
email [stevan.tesic@libero.it](mailto:stevan.tesic@libero.it)  
email PEC [stevan.tesic@archiworldpec.it](mailto:stevan.tesic@archiworldpec.it)  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia n°1748  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n°930

Date

Conferimento d'incarico di stima

25/01/2023

Data della consegna del Rapporto di valutazione

10/03/2023

**RELAZIONE**

---

**IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI****LOTTO NR.1 DI 1**

Descrizione sintetica L'unità immobiliare, oggetto di presente stima, corrisponde a un'ampia cantina ben accessibile attraverso la scala condominiale, sita al piano interrato di un edificio di destinazione prevalentemente residenziale di quattro piani fuori terra. L'edificio è collocato nella zona ovest del centro storico di Brescia, zona di vocazione commerciale, prospiciente la Contrada Delle Basiche, prossima all'incrocio con il Corso Giuseppe Garibaldi. La sua specifica caratteristica e qualità risulta la presenza di una galleria commerciale ubicata al piano terra che collega la Contrada delle Basiche al Vicolo delle Dimesse. L'edificio si presenta nelle condizioni di appropriata e buona manutenzione e l'immobile, cantina, si presenta con le finiture e le consistenze materiche originarie e nelle condizioni di manutenzione di medio livello.

Ubicazione L'unità immobiliare è sita a Brescia (BS)  
Contrada delle Basiche n.9

Identificativi catastali Nel Catasto Fabbricati di Comune di Brescia (BS) l'unità immobiliare attualmente è censita come segue:

Brescia \_Contrada delle Basiche n.9

Locale di deposito /cantina sezione NCT foglio 116  
part. 130 sub. 26  
zona 1  
cat. C/2 - classe 3  
cons. mq 26,00  
piano S1  
rendita catastale euro 119,51

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni.

Quota di proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni  
Diritto di proprietà Piena proprietà

***"omissis"***

Quota di proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni  
Diritto di proprietà Piena proprietà

***"omissis"***

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato **€ 15.500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata  
\_valore base d'asta **€ 14.000,00**

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

---

L'immobile rientra nella categoria degli immobili di dimensioni piccole e di qualità buone e si presume che potrà avere una buona commerciabilità, considerando le caratteristiche complessive dell'immobile, tipologia, buono stato di manutenzione, caratteristiche specifiche della zona nella quale è ubicato e considerando attuale moderato miglioramento del mercato immobiliare.

**Audit Documentale e Due Diligence**

Conformità urbanistica	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 13
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 13
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

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

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 15
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 16
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici (altro)	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 17

**Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni**

Atto giudiziario – Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio trascritto a Brescia in data 16 dicembre 2022 ai nn. 58450/39436 nascente da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia n. repertorio 33/2022, in data 01.06.2022 a favore di massa dei creditori di **"omissis"** e **"omissis"** e contro **"omissis"** e **"omissis"** gravante su immobile per la piena proprietà, tra altri, sito in Contrada delle Bassiche n.9 a Brescia, sezione NCT foglio 116 part. 130 sub. 26.

**INDICE**

Procedura di liquidazione del patrimonio n.33/2022 liq. patr.	Rapporto di valutazione
Anagrafica	pag. 2
Date	pag. 2
Identificazione dei lotti	pag. 3
Premessa	pag. 6
A_ Verifica della documentazione relativa all'immobile in oggetto	pag.6
B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 6
B.1_ Identificazione pregressa dei beni	pag. 13
C_ Stato di possesso	pag. 13
D_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	pag. 15
E_ Regolarità edilizia, urbanistica e catastale	pag. 16
F_ Formazione dei lotti	pag. 19
G_ Valore del bene e i costi	pag. 19
H_ Dichiarazione di rispondenza	pag. 23
I_ Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	pag. 23

## **I\_ALLEGATI**

1. Fotografia aerea
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Visura storica catastale
6. Visura catastale per l'immobile
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Titoli autorizzativi\_irreperibilità
9. Planimetria catastale di primo impianto
10. Copia Atto di provenienza

## **PREMESSA**

Con il conferimento di incarico in data 25 gennaio 2023 il Dr. Oliviero di Giorgio, quale Liquidatore nell'ambito della Procedura di liquidazione del patrimonio n.33/2022 liq. patr. ex artt.14-ter ss. Legge n.3/12 n.33/2022 nominato dal

Tribunale di Brescia in data 1 giugno 2022, ha nominato il sottoscritto, architetto Stevan Tesic con studio in Via Pasubio n. 18, 25128 Brescia, CF TSCSVN64P29Z118M, PIVA 02277320988, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1748, l'esperto per la stima dei beni immobili da liquidare.

## RELAZIONE

### A\_ Verifica della documentazione relativa all'immobile in oggetto

In data 01 dicembre 2022, Il sottoscritto, ha provveduto a consultare la documentazione ricevuta da Liquidatore, verificandone la corrispondenza e successivamente al conferimento dell'incarico, ha dato inizio alle operazioni peritali.

### B\_ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, in data 14 gennaio 2023, in presenza del proprietario, l'esperto ha effettuato il sopralluogo con l'accesso all'immobile sottoposto alla procedura.

A seguito della domanda di accesso agli atti inoltrata al Comune di Brescia in data 25 gennaio 2023, l'esperto ha ricevuto in data 3 marzo 2023, la comunicazione da parte degli Uffici Comunali di non risultanza negli archivi di riferimento delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

Effettuate, in data 04 gennaio 2023, in data 25 gennaio 2023 e in data 06 febbraio 2023, le visure catastali attraverso la piattaforma dei servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate \_l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali, e in data 02 gennaio 2023 e in data 04 gennaio 2023 le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione e di manutenzione, assunta ogni informazione utile per la valutazione dell'immobile, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile, sintetizzando quanto segue.

## DESCRIZIONE DEI BENI

### CONTESTO

L'edificio residenziale a cui appartiene l'immobile in oggetto è ubicato nella zona ovest del centro storico di Brescia, zona di vocazione commerciale, Contrada delle Bassiche prossima all'incrocio con il Corso Giuseppe Garibaldi.

La zona è anche compresa nel perimetro di ZTL, e la presenza della zona pedonale servita lateralmente anche dalle vie a traffico veicolare rallentato risulta essere interessante per lo sviluppo delle attività commerciali e di servizi di prossimità.

La varietà di attività a sostegno della residenza, storicamente contribuisce e si conferma come un valore specifico proprio della città storica. Essendo prossima alla via Fratelli Ugoni, la zona risulta ben accessibile e collegata al sistema della viabilità urbana ed extraurbana, mantenendo comunque una propria autonomia e il carattere riconoscibile.

### EDIFICIO

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra, di destinazione prevalentemente residenziale, ed è caratterizzato, in termini tipologici, da una galleria commerciale ubicata al piano terra che collega la Contrada delle Bassiche al Vicolo delle Dimesse.

La galleria contribuisce notevolmente alla qualità distributiva, alla migliorata fruizione del piano terra e anche all'immagine complessiva dell'immobile. Ai vani scala dell'edificio si accede dalla galleria commerciale è questo aspetto, presenza del sistema negozi rivolti all'interno e non sulla strada, fa sì che l'intero piano terra mantiene una propria autonomia e fisionomia.

Le finiture esterne e interne dell'edificio sono di qualità medio alta e nello stato di buona manutenzione.

### UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare, oggetto di presente stima corrisponde a una cantina, ubicata al piano interrato, relativamente ampia e ben accessibile attraverso la scala condominiale a sua volta raggiungibile dalla galleria commerciale del piano terra, e si può considerare, ed è attualmente in uso come tale, uno spazio pertinenziale, locale accessorio – deposito, alle destinazioni principali (residenziale/commerciale).

La prossimità del blocco cantine, disposte attorno al corridoio distributivo centrale, alla galleria commerciale e il collegamento diretto attraverso la scala condominiale rende ulteriormente accessibile e funzionale l'unità immobiliare in oggetto. Gli elementi costruttivi e tipologici sono conservati nella loro consistenza materica originaria, le finiture sono di discreto livello, e la manutenzione di medio livello. La cantina è interessata dal passaggio di alcuni tratti degli impianti condominiali ed è dotata di una bocca di lupo che garantisce il minimo apporto di luce e di ventilazione naturale.

Dal sopralluogo e dal rilievo eseguito si evidenziano le lievi difformità rispetto alla documentazione tecnica catastale relativa alla diversa forma e dimensione della parete interna posta all'angolo sud-est all'interno dell'immobile, verso il vano scala comune.

Dalla documentazione in possesso e dal rilievo eseguito, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

---

**LOCALE DI DEPOSITO/CANTINA**

mq 27,00 circa

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni.

**Localizzazione**

- Provincia Brescia
- Comune Brescia
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza Contrada delle Bassiche
- Civico n. n.9

**Zona**

- Urbana  Centrale  
 Semicentrale  
 Periferica
- Extraurbana  Agricolo  
 Industriale  
 Artigianale  
 Residenziale

**Mappa geografica**

VEDI ALLEGATO nr. 1 Ortofoto

 **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale/pertinenza
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

 **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in fabbricato

 **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico



---

	<input type="checkbox"/> Lato acquirente
	<input checked="" type="checkbox"/> Privato
	<input checked="" type="checkbox"/> Società
	<input type="checkbox"/> Cooperativa
	<input type="checkbox"/> Ente
	<input type="checkbox"/> Lato venditore
	<input checked="" type="checkbox"/> Privato
	<input type="checkbox"/> Società
	<input type="checkbox"/> Cooperativa
	<input type="checkbox"/> Ente
<input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica
	<input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta
	<input type="checkbox"/> Oligopolio
	<input type="checkbox"/> Monopolio
	<input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale
<input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
	<input type="checkbox"/> Up
	<input type="checkbox"/> Down
<input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Recupero_ lieve
	<input type="checkbox"/> Espansione
	<input type="checkbox"/> Contrazione
	<input type="checkbox"/> Recessione
<b>DATO IMMOBILIARE</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Identificazione catastale</b>	
<input type="checkbox"/> Comune Censuario	Brescia
<input type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni
	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input type="checkbox"/> Identificativo	<u>LOCALE DI DEPOSITO/CANTINA</u>
	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 116
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella 130
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 26
<b>Confini</b>	Indicare i confini catastali
	<u>LOCALE DI DEPOSITO/CANTINA</u>
	<input checked="" type="checkbox"/> Nord esterno del fabbricato_altra proprietà
	<input checked="" type="checkbox"/> Est parte comune_scala
	<input checked="" type="checkbox"/> Sud altra proprietà_corridoio comune
	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest Contrada delle Bassiche
<b>Consistenza</b>	
<input type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno
	<input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	14/01/2023

---

**Criterio di misurazione**

- SEL Superficie Esterna Lorda  
 SIL Superficie Interna Lorda  
 SIN Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> 100 % m2

## Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie indicizzata
<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Terrazzo	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Loggiato/terrazzo	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	-- 27,00	35 %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Ripostiglio esterno	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	-----,---	-- %

**Superficie commerciale**

m2 9,45 circa

**Caratteristiche qualitative**

L'immobile in oggetto, cantina – locale di deposito, è collocato nella zona ovest del centro storico di Brescia, caratterizzata da una storica vocazione commerciale. Ubicato al piano interrato di un edificio di quattro piani, ricostruito antecedente il 1967, ben esposto e accessibile, possiede una distribuzione interna funzionale e ben organizzata. Le finiture esterne dell'edificio sono di qualità medio alta e nello stato di buona manutenzione, mentre le finiture interne dell'immobile, risultano discrete e presentano un quadro manutentivo medio.

**Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione**

- Livello del piano piano interrato
- Ascensore  Presente nel fabbricato per i piani superiori : Vetustà dell'ascensore \_non desumibile  
 Assente
- Numero dei servizi /
- Wc  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno elettrico

## Impianti in dotazione

 Riscaldamento Vetustà del bagno (anni) Presente : Vetustà (anni)  
 Assente

Se presente indica 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/produzione acqua calda Presente : Vetustà (anni)  
 Assente Elettrico Presente : Vetustà (anni) \_ non desumibile  
 Assente Idraulico Presente : Vetustà (anni)  
 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 fabbricato** Minima  
 Media  
 Massima

**Manutenzione unità immobiliare**

- Minima  
 Media  
 Massima

 **Classe energetica** Classe desunta dall'ACE

- 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**

- Minima  
 Media  
 Massima

 **Luminosità dell'immobile**

- Minima  
 Media  
 Massima

 **Panoramicità dell'immobile**

- Minima  
 Media  
 Massima

 **Funzionalità dell'immobile**

- Minima  
 Media  
 Massima

 **Finiture dell'immobile**

- Minime  
 Medie  
 Massime

**B.1 \_IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Dalla documentazione catastale esaminata e dalla ispezione ipotecaria risultanti dalle verifiche svolte presso i competenti registri catastali e immobiliari si evince quanto segue:

Attualmente il bene immobile oggetto della procedura di liquidazione del patrimonio risulta intestato a:

***"omissis"***

per 1/2 in regime di separazione dei beni

***"omissis"***

per 1/2 in regime di separazione dei beni

### CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate presso gli archivi degli Uffici Tecnici Comunali non risultano reperibili i titoli edilizi, sia originari che successivi. Tuttavia, dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo si rilevano le difformità tra la documentazione catastale del primo impianto dell'immobile, risalente l'anno 1961, reperita presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio \_ Servizi Catastali e lo stato dei luoghi.

Queste interessano l'altezza dell'immobile e alla diversa forma e dimensione della parete interna posta all'angolo sud-est all'interno dell'immobile, verso il vano scala comune. Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, relative all'unità immobiliare in oggetto, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese, per la presentazione della documentazione tecnico amministrativa congrua in sanatoria presso gli Uffici Tecnici Comunali, e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 1.300,00.

#### **Nota**

La verifica urbanistica ed edilizia del bene oggetto di stima è stata effettuata in base alla documentazione catastale storica disponibile, reperita presso 'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio \_ Servizi Catastali, che si assume come completa e aggiornata e come tale è stata utilizzata.

#### CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione catastale del bene, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le difformità relative all'altezza dell'immobile e alla diversa forma e dimensione della parete interna posta all'angolo sud-est all'interno dell'immobile, verso il vano scala comune, nonché alla corretta identificazione del numero civico in indirizzo.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la presentazione della documentazione catastale aggiornata, conforme allo stato dei luoghi, e relativa rettifica dell'indirizzo (numero civico) a seguito della pratica di regolarizzazione urbanistico edilizia, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio \_ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in ca euro 400,00.

### **C\_ Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo, eseguito il 14 gennaio 2023 l'immobile risulta libero, occupato da proprietari come deposito degli oggetti.

#### **Inquadramento della titolarità**

Sig. ***"omissis"***  
Nato a  
Il  
In qualità di

C.F.  
Residente in

Sig.ra ***"omissis"***  
Nata a

---

Il  
In qualità di

C.F.  
Residente in

**Titolo di provenienza**

Per l'acquisto degli immobili riportati al Catasto Fabbricati  
Sez NCT Fg. 116 P.IIa 130 Sub 26

- Tipo di Atto	Atto di compravendita
- Notaio	Grasso Biondi Luigi
- Data Atto	04/02/2011
- Repertorio	106738
- Raccolta	23643
- Estremi Trascrizione	nn. 7321/4420 del 22/02/2011

 Quota di proprietà

Intera 1/1  
 Parte

Se trattasi di quote indicare i nominativi dei comproprietari  
per 1/2 in regime di separazione dei beni

***"omissis"***

per 1/2 in regime di separazione dei beni

***"omissis"***

 Usufrutto

No  
 Si

 Nuda proprietà

No  
 Si

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione** Libero

Occupato da proprietari come deposito degli oggetti

 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 perché (vedi la nota sottostante)

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate

## D\_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

### Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da Titolo

apparenti \_ passaggio di alcuni tratti degli impianti condominiali

Vincoli

No

Si se Si quali

Oneri

No

Si se Si quali

Pesi

No

Si se Si quali

Gravami

No

Si se Si quali

Dal esame della documentazione agli atti e da quant'altro come sopra acquisito, si evince che sul bene immobile in oggetto, sopra identificato gravano le seguenti formalità:

### Iscrizioni

Atto giudiziario – Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio trascritto a Brescia in data 16 dicembre 2022 ai nn. 58450/39436 nascente da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia n. repertorio 33/2022, in data 01.06.2022 a favore di massa dei creditori di **"omissis"** e **"omissis"** e contro **"omissis"** e **"omissis"**, gravante su immobile per la piena proprietà, tra altri, sito in Contrada delle Bassiche n.9 a Brescia, sezione NCT foglio 116 part. 130 sub. 26.

Aggiornato al 04/01/2023

### VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non si rilevano i vincoli particolari di tipo condominiale, oltre alle servitù sopracitate, se non quelli provenienti da Regolamento Condominiale e legati all'uso delle parti comuni. Dalla comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale, si rileva, che a carico dei proprietari dell'unità immobiliare in oggetto gravano le seguenti spese condominiali

_per l'esercizio anno 2022	euro 132,20
<u>_per l'esercizio Chiusura galleria</u>	<u>euro 111,83</u>
Totale	euro 244,03

**E\_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE****Anno di costruzione / ristrutturazione totale** Fabbricato successivo 01/09/1967 Fabbricato anteriore 01/09/1967 Fabbricato costruito tra 31/10/1942 e 01/09/1967 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942**Titoli autorizzativi esaminati** Licenza di Costruzione o Concessione Edilizia Permesso di Costruire Denuncia di Inizio Attività DIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA Altro Pratiche in sanatoria Condonò edilizio Certificato Abitabilità Presente Assente Motivo assenza\_non risultano presenti i titoli autorizzativi originari negli Archivi Comunali Indicare la documentazione visionata \_Non sono stati reperibili titoli edilizi originari - non presenti nell'Archivio di Stato Fonte documentazione visionata

Uffici Tecnici Comunali

 Data verifica urbanistica

03/03/2023

**Situazione urbanistica** Strumento urbanistico Vigente\_Terza variante al PGT approvata con deliberazione di C.C n . 35 del 16.4.2018 Adottato Convenzione Urbanistica No Si se Si inserire gli estremi della Convenzione 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

Vincoli/altro \_Vincoli per la Difesa del Suolo

No

Si se Si quali

\_Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro  
(D.M. 24/02/2003)\_ SIN Falda

#### Altro

L'unità immobiliare, oggetto della procedura, appartenente alla categoria catastale C2 – magazzini e locali di deposito e risulta individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Brescia, Contrada delle Bassiche n.9 con il Sez. NCT – Foglio 116 – Particella 130 – Sub.26. La destinazione d'uso attuale (locale di deposito-cantina) è compatibile con le disposizioni del vigente strumento urbanistico. L'unità immobiliare è identificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (vedasi Piano delle Regole Tav. V-PR02 Q-3 Azioni di piano) come appartenente all'Ambito del tessuto urbano consolidato \_ Nuclei storici (NTA Art.73) normati dall'Art. 73 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che in generale definisce: "Fatto salvo quanto specificato nel presente articolo e all'Allegato 2, all'interno del Nucleo Storico Principale e nei Nuclei Storici Minori si prevede, in via generale, la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e successiva ricostruzione, nei casi e con le modalità specificate al presente articolo e all'Allegato 2. Sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti. Gli interventi riferiti agli edifici di origine storica si attuano attraverso un insieme sistematico di opere conservative volte ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione." Nel Piano delle Regole\_ V-PR03.2\_Disciplinaria particolareggiata per il nucleo storico principale tipologie architettoniche (NTA ALL02 – TITOLO IV – PARTE 3) l'edificio risulta classificato come appartenente alle Tipologie edilizie moderne \_Edifici moderni con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale (2.4.11). "Questa categoria raggruppa gli edifici che presentano caratteri di congruenza con l'edificato tradizionale e che sono individuabili sia su sedime antico, a seguito della trasformazione o demolizione di edifici più antichi, sia su aree che risultavano libere prima della loro costruzione. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici trasformati o costruiti fra il periodo postunitario e i primi due decenni del XX secolo. Essi presentano infatti le seguenti caratteristiche che li rendono formalmente e visivamente compatibili con il contesto storico circostante: – allineamenti dei muri d'ambito con le facciate degli edifici storici contigui e con i tracciati viari antichi; – volumetrie, coperture, prospetti e aperture assimilabili a quelle tradizionali per forma, organizzazione e proporzioni; – materiali edilizi e trattamento delle superfici simili a quelli presenti nell'edilizia storica circostante. Oltre agli interventi di manutenzione, sempre ammessi per gli edifici appartenenti a questo gruppo, la modalità d'intervento prescritta è di natura conservativa, volta alla rigenerazione e riqualificazione degli edifici, anche mediante la riparazione e il ripristino degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante alterazioni distributive, sempre che essi siano compatibili con l'organizzazione complessiva dell'unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti. "

Nella Tavola V – PR06\_ Carta dei Vincoli per la Difesa del Suolo l'area risulta appartenente al Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro (D.M. 24/02/2003) – SIN Falda .

Nel Piano delle Regole\_ Tav. PR 03 Classi di sensibilità paesistica, la zona risulta classificata con Classe di sensibilità paesaggistica 5 – Molto elevata.

Nel Piano di classificazione acustica \_Azzonamento acustico l'area di interesse appartiene alla Classe III \_Aree di tipo misto con i valori limite assoluti di immissione di 60dB(A) diurno e 50dB(A) notturno e di valori limite assoluti di emissione di 55dB(A) diurno e 45dB(A) notturno.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle indagini e verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia

#### 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 le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedi **Nota** sottostante

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in circa : € 1.300,00

#### \* Nota

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate presso gli archivi degli Uffici Tecnici Comunali non risultano reperibili i titoli edilizi, sia originari che successivi. Tuttavia, dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo si rilevano le

-----  
 difformità tra la documentazione catastale del primo impianto dell'immobile, risalente l'anno 1961, reperita presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio \_ Servizi Catastali e lo stato dei luoghi.

Queste interessano l'altezza dell'immobile e alla diversa forma e dimensione della parete interna posta all'angolo sud-est all'interno dell'immobile, verso il vano scala comune. Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate, relative all'unità immobiliare in oggetto, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese, per la presentazione della documentazione tecnico amministrativa congrua in sanatoria presso gli Uffici Tecnici Comunali, e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 1.300,00.

**Nota**

La verifica urbanistica ed edilizia del bene oggetto di stima è stata effettuata in base alla documentazione catastale storica disponibile, reperita presso 'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio \_ Servizi Catastali, che si assume come completa e aggiornata e come tale è stata utilizzata.

**Rispondenza catastale**

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia  
 Contrada delle Bassiche n.9

Locale di deposito/cantina

Foglio 116            Sezione NCT            Particella 130  
 Sub. 26              Categoria C/2            Classe 3            Cons. mq 26    Piano S1    Rendita euro 119,51

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Visura per Immobile
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo mappale
- Tipo Frazionamento

Data verifica catastale

04/01/2023    25/01/2023    25/06/2022    06/02/2023

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedi **Nota** sottostante

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: circa € 400,00.

**Nota**

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione catastale del bene, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio e nella relativa nota di trascrizione, si rilevano le difformità relative all'altezza dell'immobile e alla diversa forma e dimensione della parete interna posta all'angolo sud-est all'interno dell'immobile, verso il vano scala comune, nonché alla corretta identificazione del numero civico in indirizzo.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la presentazione della documentazione catastale aggiornata, conforme allo stato dei luoghi, e relativa rettifica dell'indirizzo (numero civico) a seguito della pratica di regolarizzazione urbanistico edilizia, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio \_ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in ca euro 400,00.

## F\_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto indivisibile.

## G\_ VALORE DEL BENE E I COSTI

### 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.”*

Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione dei beni immobili, la loro consistenza catastale, la loro collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo. Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- \_della zona urbanistica e del contesto in cui è inserito l'edificio nonché della sua vicinanza ai servizi primari e secondari;
- \_delle superfici degli immobili, della loro posizione e della tipologia edilizia
- \_dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente
- \_della tipologia costrittiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- Assenti
- Presenti

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Assenti
- Presenti

### 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.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

Metodo del confronto

- MCA con nr. 2 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Altro Fonti indirette accreditate

**PROBRIXIA** Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia  
rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia  
Listino: Anno 2022

**OMI** Osservatorio del Mercato Immobiliare  
Quotazioni immobiliari  
Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Interrogazione: Anno 2022 – Semestre 1

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

A seguito della ricerca fatta sul valore unitario medio degli edifici assimilabili all'immobile in oggetto posti in zone analoghe, i dati sono stati comparati con quanto rilevato nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia. Per il presente rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito della procedura di liquidazione del patrimonio è stato utilizzato il Sistema di ripartizione come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile unitario valore di mercato è stato analizzato e definito, secondo i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento relativi alla destinazione residenziale in quanto l'immobile in oggetto si può considerare una pertinenza alla residenza e come tale si può valutare, tenendo in considerazione il relativo indice mercantile.

I valori di riferimento :

### Agenzia Entrate \_

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

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

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

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

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

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

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

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

**Osservatorio del Mercato Immobiliare \_ Quotazioni immobiliari**

---

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari \_ interrogazione: Anno 2022 – Semestre 1  
Provincia: Brescia  
Comune: Brescia  
Fascia/zona: Centrale/Centro Storico  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

**Stima \_ OMI**

Per un'immobile (abitazione civile) in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 1.900,00 a max € 2.600,00.

**PROBRIXIA**

Azienda speciale della Camera di Commercio\_ Borsa Immobiliare di Brescia

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

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino anno 2022.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto \_

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

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

*La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:*

*\_ubicazione e caratteristiche*

*\_descrizione dell'unità o complesso immobiliare*

**PROBRIXIA**

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia

rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino: Anno 2022

Comune: Brescia

Area: Brescia antica

Tipo immobile: Abitazioni

Via V. Emanuele II, Via Spalti San Marco, Via Cavour

**Stima \_ PROBRIXIA**

Per un'immobile (agibile 2) collocato in prossimità della zona di cui sopra il valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 1.785,00 a max € 1.880,00.

**RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene, lo stato di conservazione e l'attuale livello di manutenzione, considerate ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni, considerate inoltre tutte le condizioni esposte ai punti B, C, D ed E della presente relazione, io sottoscritto, esperto per la stima, nella determinazione preliminare del più probabile valore di mercato, ritengo congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale indicizzata) pari a

€/mq 1.850,00 (milleottocentocinquanta euro/00)

**CONCLUSIONE**

Nella determinazione del "più probabile valore in libero mercato" \_valore commerciale, gli immobili, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta vengono così valutati:

Superficie commerciale indicizzata	mq	9,45 circa
Valore unitario	€/mq	1.850,00
Calcolo del valore:	mq	9,45 x €/mq 1.850,00 = arrotondato € 17.500,00

Il valore in libero mercato € 17.500,00

#### DEDUZIONI

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, detraendo le spese ed oneri rilevati, oltre a quelli già considerati nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore di mercato\_ valore commerciale dell'immobile **€ 17.500,00**

Detratto

Domanda di regolarizzazione urbanistico – edilizia	€ 1.300,00
Domanda di aggiornamento catastale	€ 400,00
Spese condominiali	€ 244,03

**Valore dell'immobile in libero mercato\_ arrotondato**  
**€15.500,00**

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a **€15.500,00**

#### IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Incertezza del mercato immobiliare attuale
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibili difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudenziale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 10%.

Calcolo del valore:  
€ 15.500,00 x 0,90 = arrotondato € 14.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere **€ 14.000,00**

---

**H\_ DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA**

Il sottoscritto, esperto incaricato, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, al nr 1748, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

**DICHIARA**

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

Data rapporto valutazione: 10/03/2023

F.to  
Arch. Stevan Tesic**I\_ ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE****ALLEGATI**

1. Fotografia aerea
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Visura storica catastale
6. Visura catastale per l'immobile
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Titoli autorizzativi\_irreperibilità
9. Planimetria catastale di primo impianto
10. Copia Atto di provenienza