



# TRIBUNALE DI BRESCIA

Eredità Giacente R.G. n. 10135/2018

## LOTTO UNICO

### **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

#### **Anagrafica**

Giudice unico: Dott.ssa Liana Zaccara

Curatore eredità giacente: Dott. Ezio Foglino  
Via XX Settembre, 14/a  
25122-Brescia.

Nominativo eredità giacente:

Esperto incaricato *Geometra Gozzoli Stefano*  
*Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n.6145*  
*Piazza San Martino 1/F – Moniga Del Garda (Bs).*

*F.to Digitalmante*





**Identificazione dei lotti**

**LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica:	Il lotto è composto da un appartamento al piano rialzato ed una autorimessa al piano seminterrato, all'interno di un edificio condominiale.
Ubicazione:	Via Firenze, 2 – Brescia.
Identificativi catastali:	<i>Abitazione:</i> sezione NCT foglio 162, particella 42, subalterno 3; <i>Autorimessa:</i> sezione NCT foglio 162, particella 42, subalterno 7;
Quota di proprietà oggetto di valutazione:	1/1 (100,00%)
Diritto di proprietà immobili oggetto di stima:	1/1 (100,00%)
Divisibilità dell'immobile:	L'immobile non si ritiene comodamente divisibile ai sensi di Legge.
<b>Più probabile valore in libero mercato del lotto:</b>	<b>€130.000,00 (centotrentamila,00)</b>
"Giudizio" <u>sintetico</u> sulla commerciabilità dell'immobile:	L'immobile è sito nella parte ovest della città di Brescia, in una zona con destinazione prevalentemente residenziale, però con una buona presenza di immobili artigianali/produttivi e commerciali/direzionali. Risulta nelle immediate vicinanze delle principali vie di comunicazione stradale e si ritiene di sufficiente commerciabilità in funzione della sua destinazione d'uso e dello stato dei luoghi.





**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Il sottoscritto geom. Stefano Gozzoli, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Brescia dove risulta che i beni oggetto di stima e più precisamente gli immobili siti in Brescia e meglio identificati catastalmente alla Sezione Urbana NCT Foglio 162 Particella 42 Subalterno 7 (Cat. C/6) e Subalterno 3 (Cat. A/2), sono pervenuti a \_\_\_\_\_ a seguito di successione di

Da ispezione ipotecaria ventennale relativamente ai beni immobili siti in Brescia, oggetto della presente stima, risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, in coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie, risultati negativi (cfr. allegato 8).

*\*NOTA*

*Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo la redazione del rapporto di valutazione.*



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile.....	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	8
3.	Audit documentale e Due Diligente .....	10
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
3.2	Rispondenza catastale .....	13
3.3	Verifica della titolarità.....	13
4.	Formalità, vincoli, oneri opponibili all'acquirente.....	14
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....	14
6.	Analisi estimative.....	15
7.	Determinazione del valore.....	16
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	17
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	18
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	19



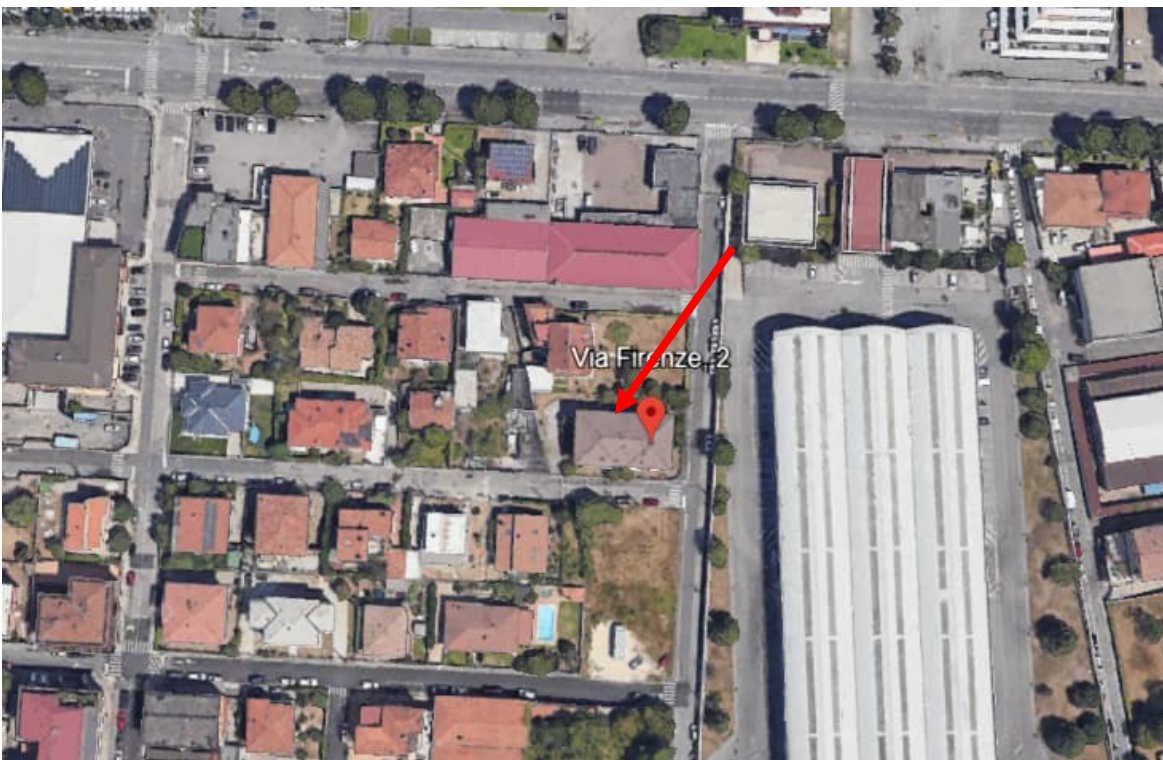
**1. Inquadramento dell'immobile**

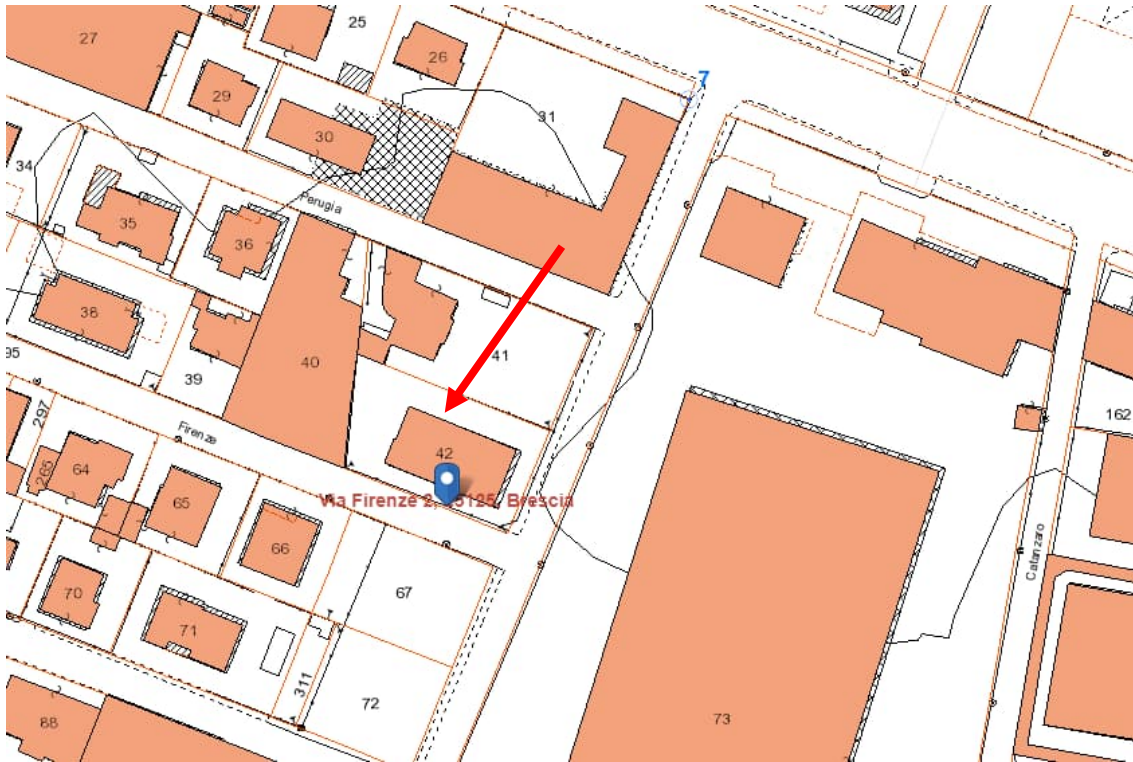
**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Brescia
FRAZIONE	//
VIA	Firenze
CIVICO	n. 2

**Estratto Satellitare e catastale**





<b>Destinazione urbanistica dell'immobile:</b>	Residenziale
<b>Tipologia immobiliare:</b>	Appartamento al piano rialzato, con autorimessa nel piano seminterrato, all'interno di edificio condominiale.
<b>Tipologia edilizia del fabbricato:</b>	Appartamento, collocato all'interno di un piccolo complesso residenziale di quattro unità, con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature di laterizio porizzato, copertura in cemento armato, il tutto con finiture basiche senza particolari coibentazioni termiche.
<b>Caratteristiche generali dell'immobile:</b>	Appartamento collocato all'interno di un piccolo complesso residenziale di 4 unità, con rispettive parti comuni e autorimessa di pertinenza.
<b>Dimensioni:</b>	Unità immobiliare di discrete dimensioni per la zona, trattasi di 5 locali e autorimessa doppia.
<b>Fase del mercato immobiliare:</b>	Nel periodo di riferimento, (settembre 2024) per il Comune di Brescia, si riscontra un aumento del valore €/mq rispetto a settembre 2023. Si può quindi affermare, che nel periodo di riferimento, la zona possiede una sufficiente commerciabilità nel settore immobiliare, residenziale.
<b>Altro:</b>	Le unità immobiliari oggetti di stima, non si ritengono di comoda divisibilità



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto di stima, consistenti in un appartamento collocato al piano rialzato di un piccolo edificio di carattere condominiale è dotato di garage al piano seminterrato; si configura come pentalocale, dotato di due discreti balconi porzione ed una piccola loggia.

L'edificio composto da quattro unità residenziali è situato nel comune di Brescia, risulta edificato tra l'anno 1973 e il 1976, secondo la documentazione sottoposta dall'ufficio tecnico comunale.

Le parti comuni, non espressamente descritte nell'atto di divisione degli immobili, rep.n. 144427/5980 Notaio Metelli Adriano del 16.11.977, ma bensì si fa riferimento alle planimetrie catastali depositate il giorno 12.05.1977 (cfr. allegato 1).

Si accede principalmente all'appartamento, dal vano scale comune, posto nel centro della struttura dell'edificio, rivolto verso la via pubblica, Firenze al civico 7; non vi è la presenza di ascensore.

L'accesso è consentito anche dal piano seminterrato, dove sono collocate le autorimesse accessibili dalle vetture percorrendo uno scivolo che parte dalla via pubblica; per via pedonale si può utilizzare il vano scale comune, presente fino al piano seminterrato.

-----

Dal pianerottolo del vano scale, al piano rialzato, si entra all'interno dell'unità residenziale, tramite un portoncino che conduce ad un disimpegno (6,10 m<sup>2</sup>), che permette di accedere alla cucina separata (14,40<sup>2</sup>), al soggiorno/sala da pranzo (29,20 m<sup>2</sup>); un altro disimpegno (5,00 m<sup>2</sup>), conduce, in senso orario ad una camera (11,25 m<sup>2</sup>), ad una seconda camera (617,00 m<sup>2</sup>), all'unico servizio igienico (9,30 m<sup>2</sup>), ad una terza camera (15,60 m<sup>2</sup>), per poi trovare un piccolo ripostiglio (1,40m<sup>2</sup>).

L'appartamento è poi dotato al piano seminterrato, di un'autorimessa, che si può considerare "doppia" (49,00 m<sup>2</sup>).

-----

La struttura dell'edificio è costituita presumibilmente da cemento armato a telaio con tamponamenti in laterizio e solette in laterocemento, La copertura in probabili muricci e tavelloni, gronde in cemento armato.

Le facciate risultano in parte intonacate e in parte rivestite con dei mattoncini di cotto, la tinteggiatura si riscontra esclusivamente per un marcapiano orizzontale, di colore bianco; non si riscontra la presenza di isolamento termico, le manto di copertura in tegole/coppi e lattoneria metallica.

Le finiture interne ed esterne e la relativa impiantistica risultano dal sopralluogo speditivo eseguito, risultano di qualità bassa; si ritiene sia necessaria una manutenzione generale prima dell'utilizzo (impianti, tinteggiature, sanitari, infissi, pulizie generali).

Gli impianti al momento del sopralluogo non risultavano funzionanti, con tutta probabilità tale circostanza era dovuta all'assenza di collegamento delle utenze; non si sono potute reperire le dichiarazioni di conformità.

L'unità immobiliare si presentava in sufficiente stato di conservazione

\*NOTA

*Durante le indagini peritali, si sono riscontrate difformità di carattere urbanistico e catastale, si invita quindi il lettore a prendere visione della sezione dedicata del presente rapporto di valutazione.*

*Le misure già menzionate sono relative alle superfici utili dedotte dalla planimetria catastale, quindi suscettibili a margine di errore.*





<b>Livello di piano</b>	Piano rialzato dalla quota stradale (appartamento); piano seminterrato per l'autorimessa.
<b>Ascensore:</b>	Assente
<b>Nr. servizi igienici</b>	Nr. 1 dotato di lavabo, water e bidet, doccia - Vetustà del bagno > 10 anni.
<b>Riscaldamento</b>	Presente – termosifoni a parete, alimentato con caldaia posizionata all'interno dell'abitazione. Non si conosce lo stato di conservazione e la funzionalità.
<b>Condizionamento estivo</b>	Assente
<b>Impianto elettrico</b>	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia.
<b>Impianto idraulico</b>	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia.
<b>Manutenzione del Fabbricato</b>	Appartamento che necessita di manutenzione, in quanto si presenta non utilizzato da parecchio tempo.
<b>Classe energetica</b>	Non si è rintracciata la presenza di attestati di prestazione energetica; si presume, considerate le caratteristiche dell'immobile, che la classe energetica sia bassa.
<b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	L'unità immobiliare risulta possedere una buona esposizione.
<b>Luminosità dell'immobile</b>	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una luminosità buona.
<b>Panoramicità immobile</b>	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una panoramicità minima.
<b>Funzionalità dell'immobile</b>	Si ritiene che l'unità immobiliare, per la destinazione d'uso a cui sia adibito, abbia una sufficiente funzionalità.
<b>Finiture dell'immobile</b>	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia delle finiture di bassa qualità, per la vetustà delle stesse.

-----

### Confini immobile

<i>NOTA: si invita il lettore a visionare l'estratto mappa e satellitare.</i>	nord: Altra proprietà a destinazione residenziale; est: Strada pubblica; sud: Strada pubblica; ovest: Altra proprietà a destinazione diversa dal residenziale.
---	---

-----

### Consistenza

<b>Rilievo</b>	Non si è effettuato rilievo, si sono ispezionati i luoghi internamente ed esternamente
<b>Data sopralluogo con accesso</b>	13.03.2024
<b>Dati desunti graficamente da:</b>	Planimetrie catastali.
<b>Criterio di misurazione ai fini della stima</b>	Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90.

-----



### Calcolo superfici di proprietà

Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90

#### Tipologia immobiliare: Appartamento, subalterno 3

<u>Superficie principale, residenziale</u> :			m <sup>2</sup>	132,39
<u>Superficie secondarie, residenziale:</u>				
Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
Direttamente comunicanti	0,00 mq.	0,50	m <sup>2</sup>	0,00
Indirettamente comunicanti	0,00 mq.	0,25	m <sup>2</sup>	0,00
Balconi, terrazze e simili	21,80 mq (totali)			
	21,80 mq.	0,30	m <sup>2</sup>	6,54
	0,00 mq	0,10	m <sup>2</sup>	0,00
Portico	0,00 mq.	0,30	m <sup>2</sup>	0,00
Loggia	0,00 mq	0,30	m <sup>2</sup>	0,00
Area scoperta di pertinenza	0,00 mq (totali)			
	0,00 mq.	0,10	m <sup>2</sup>	0,00
	0,00 mq	0,02	m <sup>2</sup>	0,00
-----				

#### Tipologia immobiliare: Autorimessa, subalterno 7

<u>Superficie principale:</u>	58,32 mq	0,50	m <sup>2</sup>	29,16
-----				

#### Superficie commerciale abitazione

**m<sup>2</sup> 168,09**

**\*NOTA**

*Le misure summenzionate sono dedotte parzialmente dalle planimetrie catastali, quindi suscettibili a margine di errore.*

*Le superfici derivate da difformità urbanistiche e con destinazioni diverse, se presenti, non sono state contemplate nel calcolo delle superfici.*

*Secondo il principio stabilito dalla disciplina, le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale. Ciò non toglie, però, che tali entità siano economicamente rilevanti e possano concorrere alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile, sono state quindi prese in considerazione nella determinazione del valore unitario.*

-----

### 3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione:** Il piccolo complesso residenziale, risulta edificato tra l'anno 1973 e 1976, come risulta dalla documentazione sottoposta dall'ufficio tecnico comunale.

**Titoli autorizzativi esaminati**

Dopo l'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Brescia, lo stesso mi sottopose, per le unità immobiliari oggetto di stima, i seguenti provvedimenti:

- a) Licenza edilizia n.23105/72 P.G. – n. 1984/72 U.T. del giorno 02.09.1972;
- b) Rinnovo licenza edilizia n.12277/73 P.G. – n. 1984/72 U.T. del giorno 09.05.1973;
- c) Abitabilità rilasciata il giorno 13.02.1992, come da nota del 14.02.1992 U.T. 235/76.

**\*NOTA**

*- I titoli abilitativi edilizi di cui sopra sono allegati alla presente perizia (cfr allegato 6);*

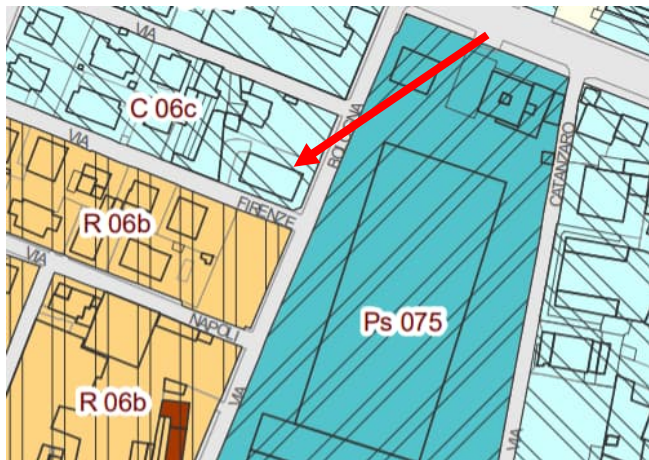
**Situazione urbanistica**


X Strumento urbanistico

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 57 in data 24.10.2012 (pubblicato sul B.U.R.L. nr. 43, Serie Avvisi e Concorsi n. 25).



L'immobile ricade nella zona "Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva - Art. 81, delle NTA", di cui si riporta estratto della tavola grafica:



 Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | Non risultante dalla documentazione visionata |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | Non risultante dalla documentazione visionata |

#### Limitazioni urbanistiche

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | Non si riscontra la presenza di vincoli paesaggistici ed ambientali, si ritiene che l'unico vincolo esistente, sia quello di pertinenzialità dell'autorimessa c.d. "Legge Tognoli". |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | No  |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | No  |

#### \*NOTA

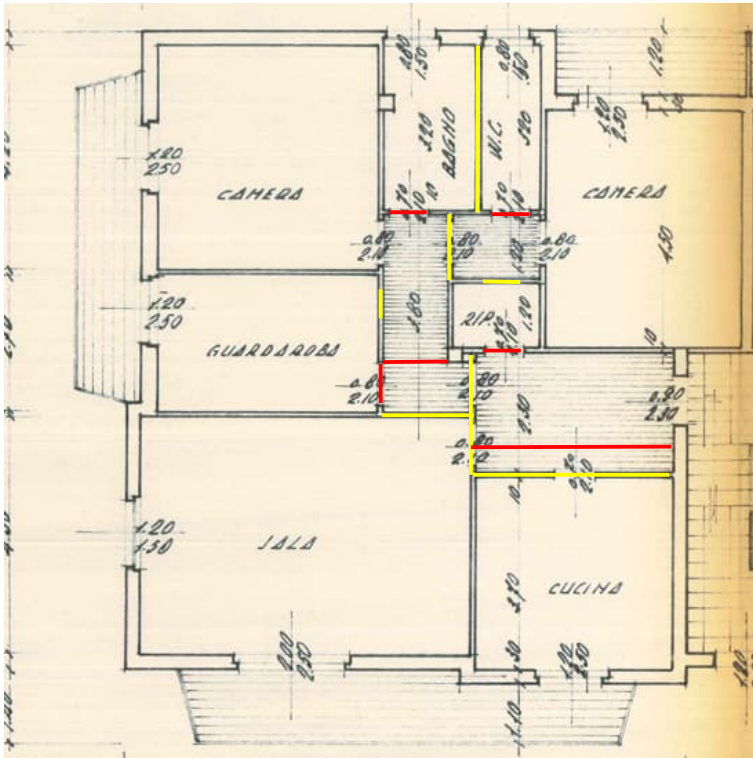
Si invita comunque l'acquirente a verificare la tavola dei vincoli, allegata al PGT vigente; potrebbe configurarsi come vincolo di pertinenzialità l'autorimessa collocata nel seminterrato (c.d. "Legge Tognoli").

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione sottoposta dall'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (Bs), ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

#### DICHIARA

che lo stato di fatto in cui si trova l'immobile **non è conforme** a quanto autorizzato dai già menzionati titoli abilitativi edilizi; in particolare si riscontra una diversa distribuzione interna, la più rilevante consiste nella presenza di un solo servizio igienico, mentre lo stato autorizzato ne prevedeva due; segue una piccola illustrazione:



ROSSO: opere costruite

GIALLO: opere demolite

### Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Eseguite le dovute indagini e sentito il competente ufficio tecnico, si ritiene che le irregolarità individuate possano essere regolarizzabili mediante la redazione di una CILA ex art. 6-bis, comma 5, DPR 380/2001, con l'applicazione di una sanzione pecuniaria di €1.000,00.

Si vede quindi necessario eseguire idoneo ed accurato rilievo di tutto l'immobile prima di redigere la pratica, in modo da definire con precisione le difformità e le relative pratiche necessarie.

Per tali competenze professionali si stima un importo pari ad € 3.500,00 (compreso accessori) mentre la sanzione minima ipotizzata (da accertare solo dopo accurato rilievo dell'immobile e sviluppo della pratica) ai soli fini della stima, viene indicata come €1.000,00 a cui aggiungere i diritti di segreteria.

Ne consegue che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate l'acquirente debba sostenere una spesa non inferiore ad euro 4.500,00 (quattromilacinquecento,00).

#### \*NOTE

- La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale acquirente o aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e dalle risultanze che potrebbero derivare dalla realizzazione di un rilievo puntuale da eseguirsi in loco.
- Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico abilitato di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, per concordare e coordinare le eventuali sanatorie, obblazioni, ripristini dello stato dei luoghi, monetizzazioni, sanzioni, etc.



### 3.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/162	42	3	cat. A/2	5	6,5 vani	537,12 €
NCT/162	42	7	cat. C/6	7	51 mq	129,06 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visure per immobile;
- planimetrie catastali;

Data verifica catastale: 01.04.2024

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

dal sopralluogo esperito in loco, che le planimetrie catastali degli immobili **risultano conformi.**

### 3.3 Verifica della titolarità

Dalle indagini esperite presso l’Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Brescia **con situazione degli atti aggiornata a tutto il 17.10.2024** si è riscontrato che la quota di proprietà oggetto di valutazione (1/1), è pervenuta così come segue:



Da ispezione ipotecaria ventennale relativamente ai beni immobili siti in Brescia, oggetto della presente stima, risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, in coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie, risultati negativi (cfr. allegato 8).

#### Circa le servitù

Non si riscontrano diritti di servitù all'interno dell'atto notarile visionato; tuttavia, non si può escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso residenziale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola dell'arte di quanto eventualmente alterato.

-----

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

Le unità immobiliari visionate, al momento del sopralluogo 13.03.2024, risultavano essere **libere**.

Non si è richiesta la presenta di contratti di locazione relativi all'immobile, che stante lo stato di inutilizzo si ritiene non siano presenti.

-----

#### **4 Formalità, vincoli, oneri opponibili all'acquirente.**

Da ispezione ipotecaria ventennale relativamente ai beni immobili siti in Brescia, oggetto della presente stima, risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, in coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie, risultati negativi (cfr. allegato 8).

-----

*Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto già menzionato, lo scrivente invita i potenziali compratori a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.*

-----

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un condominio, che non risulta formalmente costituito, pertanto non si riscontrato spese condominiali, formalizzate ed arretrate.

-----

Tra gli oneri a carico dell'acquirente si inviata prendere visione delle difformità edilizie, urbanistiche e catastali, di cui alle pagine 11, 12 e 13 del seguente rapporto di stima.

-----

#### **5 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.**

Da ispezione ipotecaria ventennale relativamente ai beni immobili siti in Brescia, oggetto della presente stima, risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, in coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie, risultati negativi (cfr. allegato 8).



-----  
Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto già menzionato, lo scrivente invita i potenziali compratori a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.

## 6 **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**", nell'ambito di una procedura di liquidazione di eredità giacente.

### **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.”*

### **Assunzioni limitative**

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.
- Non sono stati eseguiti rilievi architettonici puntuali sui luoghi.

### **Condizioni limitative**

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere “depurato” da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti all'interno riportati, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla Legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere comporterà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente professionista si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

L'attuale valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Dal momento che trattandosi di unità residenziale posta su due livelli con autorimessa doppia, in zona a destinazione prettamente residenziale, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dall'attuale destinazione.





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

Per la determinazione analitica del valore di mercato del compendio immobiliare, è stato applicato il seguente criterio di valutazione

#### x Metodo del confronto

× MCA, mediante i seguenti comparabili:

- *Listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia – anno 2024 – Comune di Brescia, area Chiesanuova, per le unità residenziali.*

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.

Finanziario No

Dei costi No

### 7 Determinazione del valore

Per la determinazione del valore unitario, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2024, per la zona del Comune di Brescia, area Chiesanuova, relativamente alle unità residenziali.

Da oltre 20 anni la Borsa Immobiliare di Brescia cura la pubblicazione semestrale del **Listino dei valori immobiliari di Brescia e provincia**, che esplicita il valore ufficiale al mq degli immobili di 177 comuni della provincia di Brescia.

In particolare, il Listino esprime i valori minimi e massimi degli immobili in base alla media indicativa dei prezzi praticati nei diversi comuni durante il semestre precedente. Essi vengono elaborati da un **Comitato di Listino** e sono suddivisi per tipologia di unità (abitazioni - spazi commerciali – capannoni - aree residenziali - aree produttive - aree agricole). I valori relativi alle costruzioni sono inoltre suddivisi in diverse classi qualitative (nuovo/ristrutturato – recente – agibile - da ristrutturare).

Il Listino dei valori immobiliari si è affermato nel tempo come **strumento di riferimento affidabile ed indispensabile per tutti gli operatori del settore**, ma anche come valido supporto a disposizione dei cittadini.

I dati, rilevati dai professionisti e agenti accreditati, elaborati e condivisi dal Comitato di Listino, offrono una fotografia in tempo reale della situazione del mercato. I valori sono una media indicativa di quelli praticati durante il semestre precedente sulla piazza di Brescia.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; 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.

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:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare.

-----

Comparati i valori per la determinazione del valore unitario, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2024, inerenti la zona del comune di Brescia, area Chiesanuova, con destinazione abitazioni, ottenendo quanto segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni	Agibile 2 <sup>1</sup>	730,00 €/mq	800,00 €/mq

- considerate le caratteristiche specifiche del cespite come sopra descritte;
- preso atto della tipologia costruttiva, dell'epoca dell'edificio, dello stato di manutenzione delle parti comuni e private, delle condizioni di vetustà apparente, si ritiene di assegnare il valore massimo, relativo alle unità residenziali e assimilabili di **€/mq 800,00**.

Assumendo i valori riportati ne consegue che il valore di mercato presunto, per la piena proprietà, senza le detrazioni del caso, possa essere:

$$\text{Superficie commerciale } 168,09 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 134.472,00 \approx \mathbf{134.500,00} \text{ euro}$$

(centotrentaquattromilacinquecento,00)

## **8 Riepilogo dei valori di stima**

### **TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA'**

€134.500,00 (centotrentaquattromilacinquecento,00)

Al valore sopra ottenuto, vanno detratte le spese stimate di regolarizzazione urbanistica e catastale indicate alle pagine 11, 12 e 13 per l'importo totale di €4.500,00 ottenendo in conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione pari a **€130.000,00 (centotrentamila,00)**.

### **Precisazione**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori, giardini, parchi, ecc...

Non sono compresi i beni mobili ed eventuali spese di smaltimento e ripristino (se necessario).

<sup>1</sup> Immobili con vetustà da 30 (max 1994) a 40 (min 1984) anni; trattasti di vetustà apparente.



**9 Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia: Geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6145, 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 e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*F.to Digitalmante*



Data rapporto valutazione: 22 ottobre 2024



**10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Atto di provenienza
2. Nota di trascrizione,  
Volume 2097 n. 14
3. Visure catastali storiche;
4. Planimetrie catastali in atti;
5. Documentazione fotografica;
6. Titoli abilitativi edilizi visionati;
7. Valori del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2024, inerenti la zona del comune di Brescia, area Chiesanuova, con destinazione abitazioni;
8. Estratti ispezione ipotecaria ventennale relativamente ai beni immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, i quali risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, risultati negativi;

# ALLEGATO 4

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 480

(n. 112/V cat.)  
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 11 APRILE 1959, N. 652)

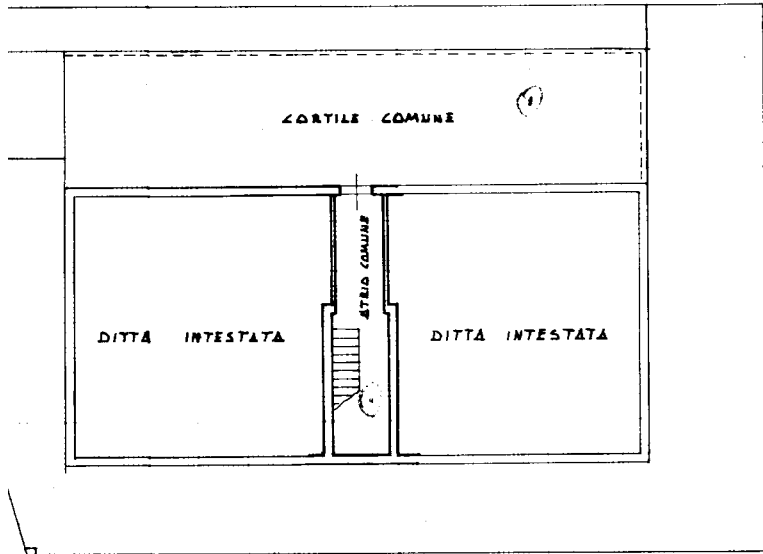
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRESCIA Via FIRENZE 2

Ditta

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

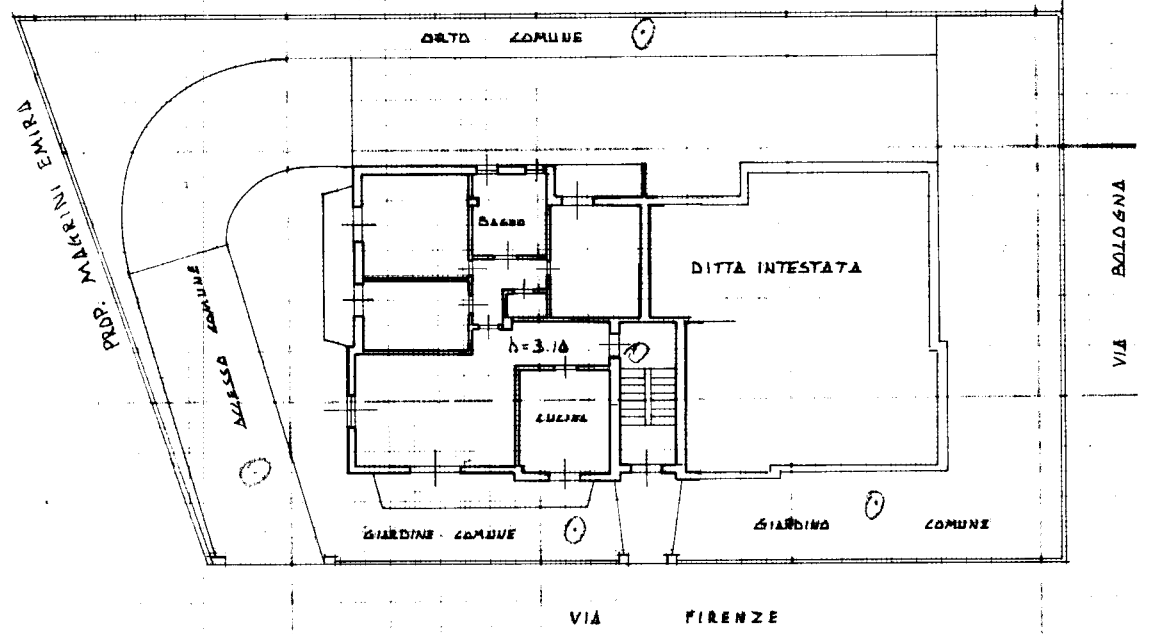
SEMINTERRATO

PROP. LOMBRICI EMILIO



PIANO RIALZATO

PROP. LOMBRICI EMILIO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	12-5-77
PROT. N.	3048
CATASTO TERRENI	
Partita	n. 23189
Sez. Cons.	S. Nazario
Foglio	5
Mappale	4023
	C.A. A/2

Compilata dal Geom. VITTORIO MAFFEI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri n. 448  
della Provincia di Brescia

DATA 10-5-1977

Firma: [Signature]



intra 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2024 - Comune di BRESCIA(B157) - < Sez. urbana NCT - Foglio 162 - Particella 42 - Subaltemo 3 >  
VIA FIRENZE n. 2 Piano T

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

\* (n. 713/V cat.)  
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 15 APRILE 1959, n. 452)

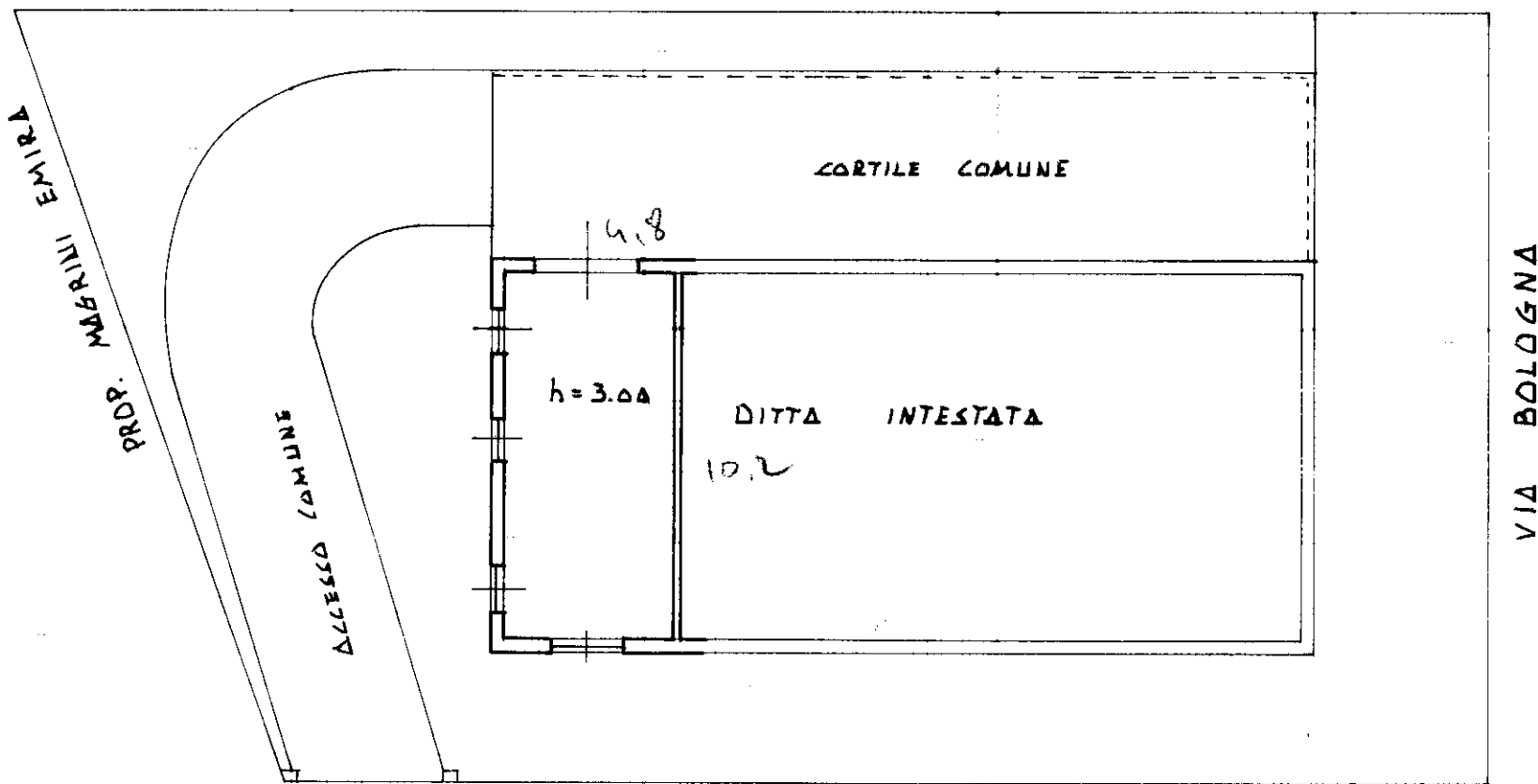
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRESCIA Via FIRENZE n° 4

Ditta .....

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA Scheda N. ....

PIANO SEMINTERRATO

PRDP. LOMBRICI EMILIO



VIA FIRENZE



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	12-5-77	Numero della partita . . . 83189
PROT. N°	3052	Sezione o Comune censuario S. Massimo
		Foglio . . . 5
		Numero di mappa . . . 4023
		Subalterno . . . 7
	CAT 116	

Compilata dal Geom. VITTORIO MAFFEI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri n° 448  
della Provincia di Brescia

DATA 10-5-1977

Firma: [Signature]

f. apollonio e.c.



**ALLEGATO 5**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



STUDIO TECNICO  
GEOMETRA GOZZOLI STEFANO

Geometra Gozzoli Stefano – Collegio dei Geometri di Brescia n. 6145 – C.T.U. Tribunale di Brescia n.366  
Piazza San Martino 1/F – 25080 Moniga Del Garda (Bs)





