

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

OCC n. 179/2025

Anagrafica

Liquidatore:

Dott.ssa Michela Cecilia Andrigo
Con Studio in P. Roma, 35
25036 – Palazzolo sull'Oglio
E mail: andrigoMichela@legalmail.it

Persona Sovra indebitata:

Omissis Omissis
Residente in via Omissis n.Omissis
Omissis – Omissis
C.F. Omissis

Esperto incaricato

Geom. Germano Signoroni
Via Trieste, 8 – Palazzolo sull'Oglio (Bs)
C.f. SGN GMN 65P17 G264M
Tel e Fax 030-7386306
Pec germano.signoroni@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3713

Timbro e firma



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "Geom. SIGNORONI GERMANO", "COLLEGIO GEOMETRI", "n. 3713", and "BRESCIA". A grey arrow points to the stamp from the right.

Date

Nomina dell'esperto : 16-10-2025

Conferimento d'incarico di stima : 16-10-2025

Identificazione dei lotti

LOTTO : unico

Si ritiene opportuno procedere alla formazione di un lotto unico comprendente l'unità abitativa di esclusiva proprietà dell'esecutato e la quota indivisa pari a 1/2 del box auto, detenuta in comunione ordinaria con soggetto terzo estraneo alla procedura.

Pur in presenza di diversa titolarità giuridica dei beni, la vendita unitaria risulta maggiormente funzionale al miglior realizzo della procedura, in quanto la separazione del box potrebbe incidere negativamente sulla commerciabilità e sul valore dell'unità abitativa, privandola di un accesso comodo al piano interrato che la corte del box garantisce.

La vendita congiunta consente pertanto una più agevole collocazione sul mercato del bene principale, fermo restando che l'aggiudicazione del box avverrà limitatamente alla quota indivisa di proprietà dell'esecutato, con piena informazione dei potenziali offerenti in ordine al regime di comunione ordinaria.

Descrizione sintetica : Trattasi di appartamento trilocale a piano terra con cantine al piano interrato e box auto, il tutto all'interno di un fabbricato bifamiliare.

Ubicazione : Comune di Palazzolo sull'Oglio – via Valena, n. 6

Identificativi catastali : Appartamento e cantina:
NCT foglio 30 particella 89 sub. 3 graffato con
NCT foglio 30 particella 90 sub.4
Box auto:
NCT foglio 30 particella 90 sub. 6

Quota di proprietà : 1/1 per quanto riguarda l'appartamento e cantine
1/2 per quanto riguarda box

Diritto di proprietà : Nuda proprietà per la quota di 1/1 per l'appartamento e cantine
Nuda proprietà per la quota di 1/2 per il box

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile valore in libero mercato : € 85.608,66

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 71.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una situazione di contrazione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo

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

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4.	Audit documentale e Due Diligence	16
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
4.2	Rispondenza catastale.....	21
4.3	Verifica della titolarità	23
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	24
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente	25
7.	Analisi estimativa	26
8.	Conclusione	31
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	32

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- In data 16/10/2025 la dott.ssa Michela Cecilia Andrigo nominava il geom. Signoroni Germano, in qualità di esperto relativamente alla valutazione degli immobili oggetto di esecuzione.
- In data 27/10/2025 il valutatore chiedeva all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia, la presenza di eventuali contratti di locazione o di comodato registrati in data precedente alla liquidazione.
- In data 30/10/2025 il valutatore si recava presso l'ufficio Territoriale catastale della provincia di Brescia per visionare gli atti richiesti relativi all'immobile ovvero le schede catastali di primo impianto in quanto non scaricabili dal portale catastale.
- In data 30/10/2025 il valutatore chiedeva all'ufficio tecnico del comune di Palazzolo sull'Oglio il rilascio degli atti/documenti che riguardano l'immobile oggetto di perizia.
- In data 04/11/2025 il valutatore otteneva la dichiarazione dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia dalla quale si esclude la presenza di contratti di affitto in essere per gli immobili oggetto di perizia.
- In data 14/11/2025 il valutatore riceveva dall'ufficio tecnico del comune di Palazzolo sull'Oglio gli atti/documenti richiesti precedentemente, che riguardano gli immobili oggetto di perizia.
- In data 19/01/2026 il valutatore, si recava presso gli immobili siti in Palazzolo sull'Oglio – via Valena n.6 – ed alla presenza del sig. Omissis – svolgeva un sopralluogo ed un rilievo dello stato di fatto dell'immobile in esame. Il valutatore eseguiva il rilievo fotografico e contestualmente il rilievo metrico per il calcolo della superficie commerciale.
- Nel periodo compreso tra il 19/01/2026 e il 19/02/2026, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute concordanti.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia;

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia : Brescia
- ☐ Comune : Palazzolo sull'Oglio
- ☐ Frazione : -----
- ☐ Località : -----
- ☐ Quartiere : -----
- ☐ Via/Piazza : via Valena
- ☐ Civico n. : 6

Zona

Produttiva

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- ☒ Residenziale
☐ 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 condominio

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- ☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☒ fabbricato bifamigliare
☐ fabbricato tipico
☐ fabbricato pluripiano

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- ☒ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft)
☐ villa
☐ villino
☐ villetta a schiera
☒ box
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)
☐ posto auto scoperto
☒ cantina
☐ altro

Caratteristiche generali dell'immobile

L'appartamento oggetto della presente perizia è inserito all'interno di un fabbricato bifamiliare indipendente a due piani fuori terra più interrato posto a Palazzolo sull'Oglio – via Valena n.6, in zona produttiva.

Il fabbricato conta in totale 2 unità immobiliari residenziali con relativi accessori al piano interrato, corti comuni ed esclusive e box auto staccato dal fabbricato principale con relativa corte di accesso dalla pubblica via Valena.

Le due unità residenziali, costituenti il fabbricato, sono poste una a piano terra ed una a piano primo.

Il fabbricato gode di:

- un accesso pedonale/carraio comune alle due unità residenziali e prospiciente la via Valena.
- Un accesso carraio per l'accesso al box di pertinenza dell'immobile sempre prospiciente la via Valena.

La costruzione originaria del fabbricato risale al 1961 ed è stato oggetto di ristrutturazione importante nei primi anni del 2000 quando il fabbricato ad un piano è stato sopralzato per creare la seconda unità residenziale.

Caratteristiche generali:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| ☐ Struttura in elevazione | : Muratura portante |
| ☐ Solai | : In laterocemento |
| ☐ Copertura | : a falde in legno |
| ☐ Murature perimetrali | : Blocchi di laterizio |
| ☐ Coibentazioni/Isolamenti | : Assenti |
| ☐ Divisori tra unità | : Blocchi di laterizio |
| ☐ Infissi esterni | : Serramento in legno con tapparelle |
| ☐ Infissi interni | : Porte interne in legno |
| ☐ Pavimenti e rivestimenti | : Piastrelle in ceramica |
| ☐ Impianto riscaldamento | : Di tipo autonomo con caldaia a gas |
| ☐ Impianto sanitario | : N. 1 bagno |
| ☐ Impianto gas | : Presente |
| ☐ Impianto elettrico | : Presente |
| ☐ Impianto climatizzazione | : No |
| ☐ Altri impianti | : No |
| ☐ Allaccio fognatura | : Si |

-
- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Fonti rinnovabili | : | No |
| ☐ Finiture esterne | : | intonaco civile tinteggiato giallo tipico anni 2000 |
| ☐ N. totale piani | : | 3 |
| ☐ Altro | : | |
| ☐ Dimensione | | ☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande |
| ☐ Caratteri domanda e offerta | | ☐ Lato acquirente

☒ Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☐ Lato venditore

☐ Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☒ Vendita giudiziaria |
| ☐ Forma di mercato | | ☐ Concorrenza monopolistica
☐ Concorrenza monopolistica ristretta
☒ Oligopolio
☐ Monopolio
☐ Monopolio bilaterale |
| ☐ Filtering | | ☐ Assente
☒ Up
☐ Down |
| ☐ Fase del mercato immobiliare | | ☐ Recupero
☐ Espansione
☒ Contrazione
☐ Recessione |
| ☐ Altro | | |

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un appartamento trilocale posto a piano terra di una villetta bifamiliare con locali accessori/cantina posti al piano interrato oltre a un box auto sito in corpo distaccato in lato sud-ovest rispetto al fabbricato principale

Le unità sono poste tutte in via Valena n.6 in Palazzolo sull'Oglio in zona produttiva.

L'appartamento è così composto:

- A piano terra troviamo un ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno, scala esclusiva che porta a piano interrato, una porzione di corte esclusiva esterna a piano interrato e una porzione di corte in comune con altra unità immobiliare posta a piano terra
- A piano interrato troviamo dei locali accessori ad oggi utilizzati come deposito e più precisamente un disimpegno e tre cantine collegate al piano terra tramite una scala interna esclusiva. L'accesso al piano interrato può anche avvenire dall'esterno tramite corte comune con l'unità immobiliare posta al piano primo.
- A piano interrato in un corpo staccato dal corpo principale trova luogo un box auto con antistante corte esclusiva che consente l'accesso esclusivo dalla pubblica via Valena

L'appartamento gode di aree comuni esterne in comune con l'appartamento posto a piano primo identificate come BCNC nell'elaborato planimetrico che si allega (Foglio 30 Particella 90 sub 7)

L'ingresso pedonale/carraio avviene tramite un accesso prospiciente la pubblica via Valena mentre l'ingresso carraio che conduce al box è posto sempre sulla pubblica via Valena.

Le finiture interne e le condizioni generali dell'appartamento a piano terra e interrato sono riconducibili all'epoca di costruzione del fabbricato (inizio anni 1960) ad eccezione della sola facciata esterna che è stata oggetto di rifacimento negli anni 2000 in occasione degli interventi di sopralzo della copertura per la creazione di una nuova unità immobiliare non oggetto di perizia.

Il box si presenta in condizioni assai precarie con tetto in legno e copertura con lastre di fibrocemento contenente amianto.

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario

Palazzolo sull'Oglio – Codice Catastale G264
Provincia di Brescia

☐ Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☐ **Identificativo**

Foglio 30 sezione NCT:

Appartamento e cantina:

- Part. 90 Sub 4 graffato con Part. 89 Sub 3

Box auto:

- Particella 90 Sub 6 (box auto)

Confini

Indicare i confini catastali:

Quanto all'appartamento a piano terra:

X Nord: Fg 30 mapp. 90 sub.5 e Fg 30 mapp.89 sub.4

X Est: Fg 30 mapp. 89 sub. 4 BCNC Fg 30 mapp. 90 sub.7

X Sud: BCNC Fg 30 mapp. 90 sub.7

X Ovest : Fg 30 mapp. 201

Quanto al box auto:

X Nord: BCNC Fg 30 mapp. 90 sub.7

X Est: Pubblica via Valena

X Sud: Fg 30 mapp. 37

X Ovest : Fg 30 mapp. 201

Consistenza : rilievo delle superfici

X Diretto in loco

Eseguito da Geom. Signoroni

☐ Desunto graficamente da:☐ Planimetria catastale☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)☐ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 19/01/2026**Criterio di misurazione**

x SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**A) Calcolo superfici di proprietà APPARTAMENTO E CANTINA****NCT foglio 30 Particella 90 subalterno 4 graffato con NCT foglio 30 Particella 89 sub.3**

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Appartamento piano terra	114,26	1	114,26
Cantina piano interrato	77,63	0,40	31,05
Corte esclusiva esterna	85,42	0,10	8,54

totale	153,85
---------------	---------------

B) Calcolo superfici di proprietà BOX AUTO**NCT foglio 30 Particella 90 subalterno 6**

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Box auto	17,93	1	17,93
Corte esclusiva esterna	52,14	0,07	3,65
totale			21,58

Caratteristiche qualitative**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- ☐ Anno di costruzione 1961 + rifacimento copertura nel 2000
- ☐ Livello di piano Piano terra
- ☐ Ascensore
- ☐ Presente
- ☒ Assente
- ☐ Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- ☐ N. servizi N° 1 servizio così composto:
- ☒ W.c.
- ☒ Lavabo
- ☒ Bidet
- ☒ Doccia
- ☐ Doccia con idromassaggio
- ☐ Vasca
- ☐ Vasca con doccia
- ☐ Vasca con idromassaggio
- ☐ Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 70

Impianti in dotazione

- ☐ Riscaldamento
- ☒ Presente : Vetustà (anni) presumibilmente 30
- ☐ 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 (presente solo attacchi)

Se presente indicare se

☐ Totale

☐ Parziale : Vetustà (anni)

☐ Solare termico (produzione acqua calda)

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

☒ Assente

☐ Elettrico

☒ Presente : Vetustà (anni) 64

☐ Assente

☐ Idraulico

☒ Presente : Vetustà (anni) 64

☐ 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

☒ Minimo

☐ Medio

☐ Massimo

☐ Manutenzione unità immobiliare

☒ Minimo

☐ Medio

☐ Massimo

☐ 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

X Elettromagnetico x Assente
 ☐ Presente

X Ambientale x Assente
 ☐ Presente

☐ **Esposizione prevalente dell'immobile**

☐ Minimo
X Medio
☐ Massimo

☐ **Luminosità dell'immobile**

☐ Minimo
X Medio
☐ Massimo

☐ **Panoramicità dell'immobile**

☐ Minimo
X Medio
☐ Massimo

☐ **Funzionalità dell'immobile**

☐ Minimo
X Medio
☐ Massimo

☐ **Finiture dell'immobile**

X Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

☐ **Altro**

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Titoli autorizzativi esaminati

☐ Elenco documenti visionati:

Pratiche visionate che riguardano l'appartamento oggetto di perizia:

- Nulla Osta prot. 4031 del 01/08/1961 _ edificazione originaria dell'immobile
- Certificato Abitabilità prot.6681/61 del 04/06/1963
- Concessione n.16/2000 prot.1715 del 19/04/2000 _ recupero sottotetto ad uso abitativo

Pratiche visionate che non riguardano l'appartamento oggetto di perizia ma esclusivamente l'appartamento posto a piano primo non oggetto di perizia:

- DIA 324/99 prot.16906 del 30/07/1999 _ rifacimento copertura
- Concessione in sanatoria n.432/99 prot.22008 del 03/01/2000 _ per sopralzo copertura
- Variante in corso d'opera n.16/2000-1 prot.10951 del 30/10/2000
- Variante in corso d'opera n.16/2000-2 prot.14990 del 03/07/2001
- Abitabilità n.15/2003 prot.8412 del 14/04/2003
- Comunicazione edilizia libera n.62/2013 prot.7370 del 13/03/2013 _ impianto fotovoltaico

☐ Fonte documentazione visionata:

Comune di Palazzolo sull'Oglio

☐ Data verifica urbanistica

14/11/2025

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico : nel PGT vigente è individuato come “CLASSE VI: Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi, destinati ad attività artigianali e industriali”

☐ Convenzione Urbanistica : No

☐ Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici : No

☐ Vincoli ambientali : No

☐ Vincoli paesaggistici : No

Note particolari:

quanto all'appartamento:

effettuato un rilievo sul posto dello stato di fatto e confrontato con quanto concesso si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Lievi difformità riguardo l'ingombro esterno dell'appartamento sia a piano terra che a piano interrato rientrante nelle tolleranze costruttive di cui al DPR 380/01
- Difformità riguardanti varianti in corso d'opera eseguite in difformità rispetto alla pratica originaria del 1961 ed eseguite tra il 1961 e il 1964. (l'epoca di realizzazione degli interventi è testimoniata dalla scheda catastale di primo impianto del 1964 che riporta le varianti rispetto al progetto allegato al Nulla Osta del 1961). Di seguito si elencano le varianti riscontrate: modifica della posizione dei tavolati interni, modifica della posizione e dimensioni delle aperture esterne, spostamento della scala interna che porta al piano interrato e modifiche interne al piano interrato.
Si precisa che le varianti riguardano esclusivamente opere interne e posizione prospettica delle aperture considerato che la conformazione esterna dell'appartamento è conforme a quella allegata al Nulla Osta del 1961
- L'altezza interna del piano interrato rilevata è pari a 3,60m a fronte dei 3,50m autorizzati dal Nulla Osta del 1961. Tale differenza rientra nelle tolleranze costruttive di cui al DPR 380/01

Considerato le difformità riscontrate si rende necessaria la presenza di una pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 34-ter comma 1 con sanzione ai sensi dell'art.36 bis comma 5 dai 1.032 euro ai 10328 euro a discrezione del responsabile comunale del procedimento.

Viste le difformità riscontrate e utilizzando il buon senso si considera una sanzione amministrativa pari a 2.064 euro oltre a spese tecniche relative alla pratica in sanatoria da affidare a tecnico abilitato pari a 3.000 euro.

Pertanto per la presente perizia verrà considerata una deduzione pari a 5.064,00 euro per la regolarizzazione urbanistica delle unità immobiliari.

Quanto al box:

non si sono ritrovate pratiche edilizie che testimoniano l'autorizzazione alla costruzione del box in corpo separato rispetto al fabbricato principale, ma si riscontra che nel rilascio del certificato di agibilità il suddetto box è stato dichiarato agibile. Ciò fa presupporre che sia stata rilasciata idonea autorizzazione ma che sia andata smarrita negli archivi comunali; pertanto si ritiene di utilizzare la scheda catastale di 1° impianto, datata 1964, come stato autorizzato e che confrontato con lo stato di fatto non rileva difformità.

Quanto a costruzioni prive di autorizzazione:

Nelle aree comuni e sulla corte esclusiva del box si rileva la presenza di corpi accessori realizzati in assenza di pratica edilizia e più precisamente:

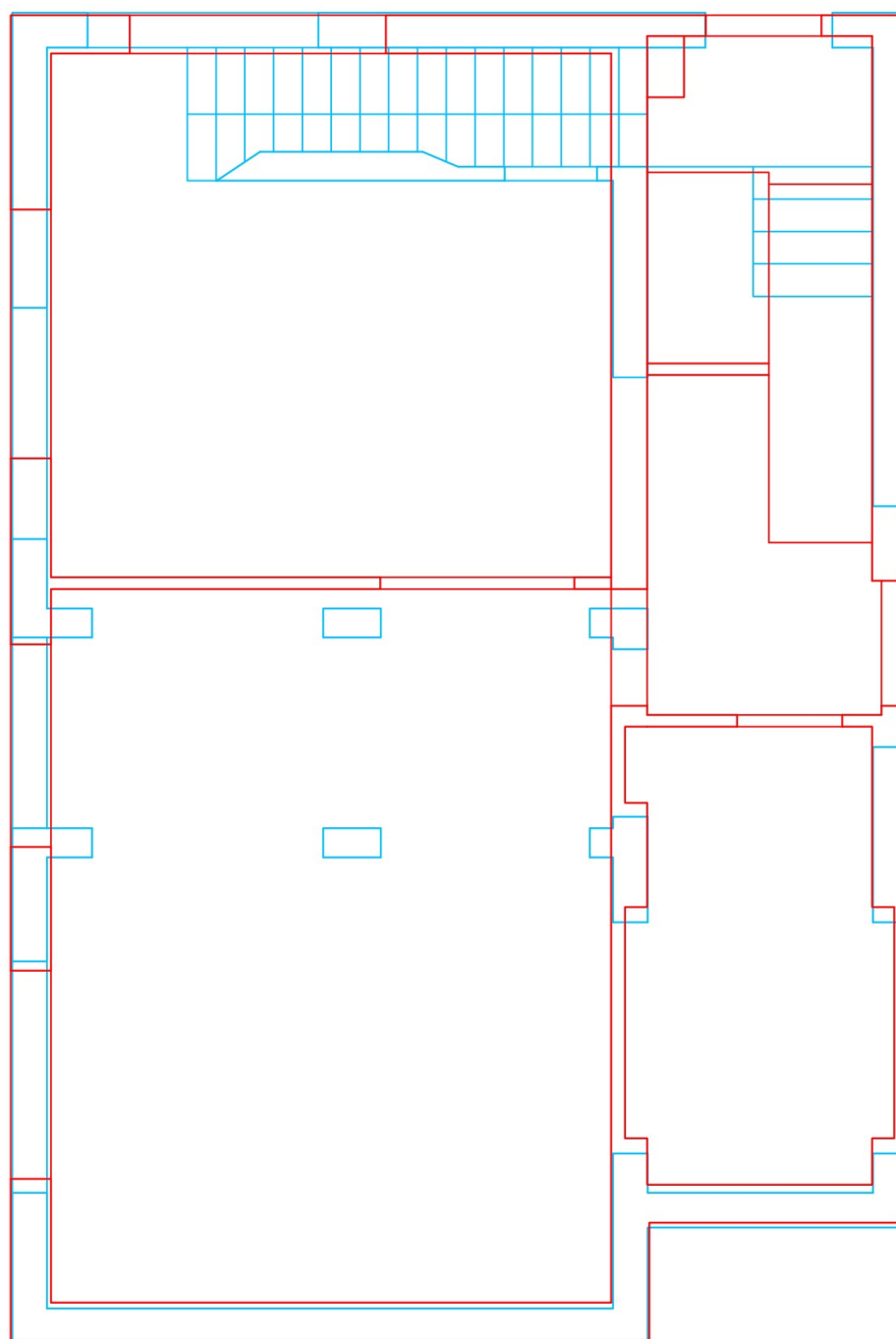
- Baracca in lamiera a piano terra utilizzata come autorimessa
- Baracca in lamiera a piano interrato utilizzata come deposito
- Tettoie in legno con soprastanti lastre in fibrocemento contenenti amianto, poste a ridosso del box sul suo lato nord
- Tettoie in legno con soprastanti lastre in fibrocemento contenenti amianto, poste a ridosso del box sul suo lato est.

Tutti i predetti accessori sono stati realizzati in assenza di pratica edilizia e vista l'impossibilità di procedere ad una loro sanatoria, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla loro integrale demolizione.

Ai fini della presente perizia, la demolizione di quanto sopra, tenuto conto anche del costo di smaltimento delle lastre contenenti amianto, viene stimata in Euro 4.000,00 di cui € 2.500,00 a carico dell'appartamento e € 1.500,00 a carico del box.

Per una migliore rappresentazione delle difformità riscontrate si allegano piante del piano interrato e terra di confronto tra quanto rilevato dal sottoscritto sul posto e quanto autorizzato dalle pratiche edilizie.

PIANTA PIANO INTERRATO

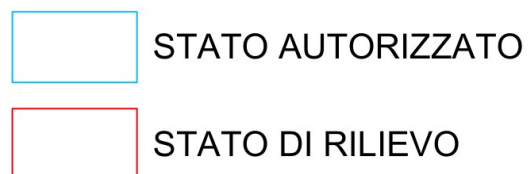
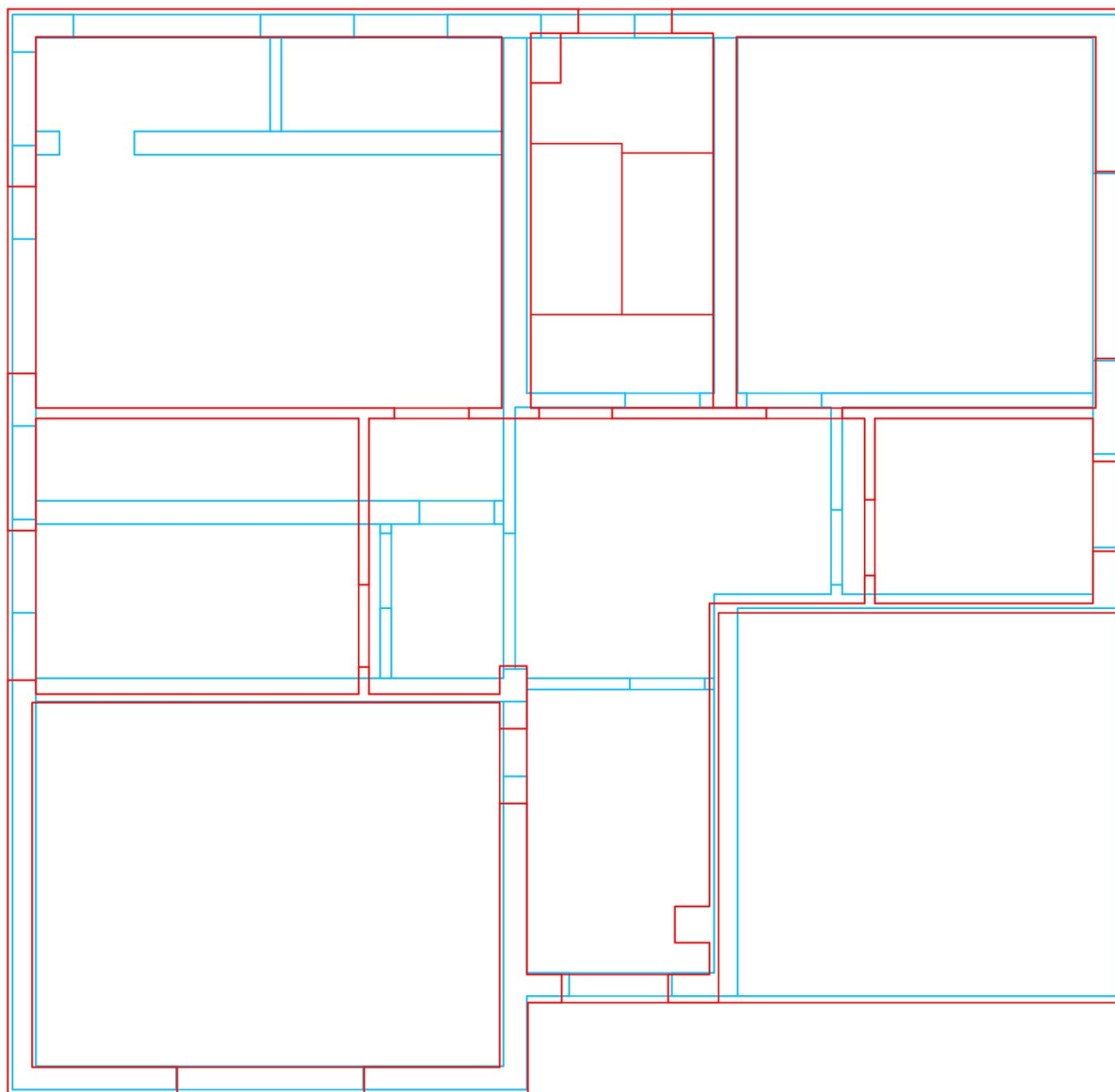


STATO AUTORIZZATO



STATO DI RILIEVO

PIANTA PIANO TERRA



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni iscritto al Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alle dichiarazioni esposte nell'atto di provenienza ed a quanto rilevato 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 le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. (vedi note alla pagina precedente)

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

☐ No, perché

☒ Si ed ai fini della presente perizia, si considera un costo complessivo, a carico del futuro

acquirente di € 5.064,00 compreso di oblazione e relativo espletamento di idonea pratica edilizia da affidare ad un tecnico abilitato.

Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati al NCT come segue:

Appartamento e cantina:

Foglio 30 Particella 89 sub 3 graffato con Foglio 30 Particella 90 sub 4 - Cat. A/2, Classe 4, vani 6 rendita € 790,18

Box auto:

Foglio 30 Particella 90 sub 6 – Cat. C/6, Classe 3, m2 13, rendita € 41,63

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Elaborato planimetrico

Data verifica catastale:

27/10/2025

Note:

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto poiché si rileva una differenza della lunghezza est-ovest del fabbricato tra quanto rappresentato nelle schede catastali e quanto rilevato sul posto.

L'appartamento risulta essere rappresentato più lungo di 75 cm al piano terra e di 90 cm al piano interrato.

Pertanto si rende necessaria la presentazione di variazione catastale per regolarizzare le dimensioni delle unità immobiliari.

Si considera un costo pari a 1.500,00 euro a carico del futuro acquirente per la presentazione di idonea pratica catastale compreso il costo del tecnico che la redigerà.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , 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 motivazioni indicate alla pagina precedente. Per la regolarizzazione delle stesse si considera un costo a carico del futuro acquirente pari a 1.500,00 euro

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di nuda proprietà di 1/1 dell'appartamento e cantine e 1/2 del box:

Il sig. Omissis è proprietario in forza di un atto di divisione e più precisamente:

- Atto Notaio Peperoni Elena del 19/07/2011, rep. 5763 racc. 3115, registrato a Chiari il 01/08/2011 n. 2795

- ☐ Quota di proprietà : No
- ☐ Usufrutto : No
- ☐ Nuda proprietà : 1/1 dell'appartamento e cantine
1/2 del box

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù : No
- ☐ Vincoli : No
- ☐ Oneri : No
- ☐ Pesì : no
- ☐ Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

APPARTAMENTO, CANTINE E BOX:

- X Libero : L'immobile risulta libero da terzi e legittimamente occupato dall'attuale usufruttuaria sig.ra Omissis nata il 30/12/1937 tramite atto di Divisione Notaio Peperoni Elena del 19/07/2011, rep. 5763 racc. 3115, registrato a Chiari il 01/08/2011 n. 2795
- ☐ Occupato :

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Alla data della stima non si rileva l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale (spese condominiali assolte sino ad oggi come da dichiarazione amministratore condominio allegata), gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico.

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

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati per la nuda proprietà, come già precedentemente evidenziato, al Sig. Omissis per la quota di 1/1 dell'appartamento e cantine e 1/2 del box e sugli stessi gravano le seguenti formalità:

a) Trascrizione NR. 49911/34044 del 28/10/2025

Atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione controllata

a favore: Massa dei creditori di Omissis

a carico: Omissis

Somma Capitale: € =

Somma Iscritta : € =

Beni immobili in comune di Palazzolo sull'Oglio gravati da trascrizione:

quota di 1/1 di nuda proprietà dei seguenti immobili:

Catasto fabbricati:

- **Sezione NCT Fg. 30 Particella 89 sub. 3** graffato con **NCT Fg. 30 Particella 90 sub.4**, cat. A/2, Classe 4, Vani 6 rendita 790,18 euro

quota di 1/2 di nuda proprietà dei seguenti immobili:

Catasto fabbricati:

- **Sezione NCT Fg. 30 Particella 90 sub.6**, cat. C/6, Classe 3, m2 13, rendita 41,63 euro

Note:

Nessuna

7. Analisi estimativa**1) APPARTAMENTO E CANTINA**

sezione NCT Foglio 30 Particella 90 subalterno 4 graffato con sezione NCT foglio 30 Particella 89 subalterno 3

A) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Dopo un indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 750,00 €/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 dell'appartamento e cantine in capo al debitore:

SUPERFICIE (VEDI CALCOLO PAGINA 11)	153,85 mq
PREZZO AL MQ.	750,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	115.387,50 €
DEDUZIONE SPESE PER REGOLARIZZARE SITUAZIONE URBANISTICA	-5.064,00 €
DEDUZIONE SPESE PER REGOLARIZZARE SITUAZIONE CATASTALE	-1.500,00 €
DEDUZIONE SPESE PER RIMOZIONE ACCESSORI PRIVI DI TITOLO EDILIZIO (valutato al 62,50% per l'appartamento e al 37,50% per il box auto)	-2.500,00 €
VALORE DI MERCATO NETTO PER LA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'	106.323,50 €

B) CALCOLO DEL VALORE DELL' USUFRUTTO

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile, in cui il debitore sig. Omissis è titolare della quota di 1/1 della nuda proprietà, il valore di mercato dell'intero immobile deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Il diritto di usufrutto appartiene per l'intera quota di 1/1 a Omissis, la quale ha riservato per se l'usufrutto vitalizio.

Per il calcolo del valore dell'usufrutto si applica il criterio di estimo basato sulla seguente formula:

$$U = R * [(1+r)^n - 1] / [r * (1+r)^n]$$

Ove

U= valore dell'usufrutto;

R= redditi futuri netti nel corso di "n" anni, riferiti ad oggi;

n= numero di anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza in relazione all'effettiva età dell'usufruttuario (valore desunto dalle tabelle di sopravvivenza della popolazione femminile in Provincia di Brescia pubblicate dall'Istat)

r= tasso di investimento, detto anche di capitalizzazione (tale indice non corrisponde al tasso legale di interesse, ma rappresenta il rapporto tra il reddito annuo e il valore del capitale)

Da indagine di mercato sono stati reperiti i seguenti valori:

Valore immobile= 106.323,50 € (vedi precedente punto A)

Valore di locazione mensile al m2= 4,10 €/m2

Quindi:

Reddito lordo= 4,10 €/m2 x 153,85 x 12 mesi = 7.569,42 €

Reddito netto= 7.569,42 € – 30% (imposte ipotizzate forfettariamente) = 5.298,59 €

$r = 5.298,59 / 106.323,50 \text{ €} = 0,0498$ approssimato a 0,05

n= anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza:

4. Età usufruttuaria = 89 anni

5. Aspettativa di vita ricavata dalle tabelle istat = 94 anni

6. Per differenza = 94-89 = 5 anni

Quindi il valore dell'usufrutto è:

$U = 5.298,59 * [(1+0,05)^5 - 1] / [0,05 * (1+0,05)^5] = 22.940,14 \text{ €}$

C) CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'
--

Di conseguenza il valore della nuda proprietà è la differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto:

$106.323,50 - 22.940,14 = 83.383,36 \text{ €}$

VALORE DI MERCATO NETTO PER LA QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETA'

83.383,36 €

2) BOX AUTO
sezione NCT Foglio 30 Particella 90 subalterno 6

A) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

Dopo un indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 350,00 €/mq viste le gravi condizioni di degrado in cui si trova.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 del box auto in capo al debitore:

SUPERFICIE (VEDI CALCOLO PAGINA 12)	21,58 mq
PREZZO AL MQ.	350,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	7.553,00 €
DEDUZIONE SPESE PER RIMOZIONE ACCESSORI PRIVI DI TITOLO EDILIZIO (valutato al 62,50% per l'appartamento e al 37,50% per il box auto)	-1.500,00 €
VALORE DI MERCATO NETTO PER LA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'	6.053,00 €

B) CALCOLO DEL VALORE DELL' USUFRUTTO

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile, in cui il debitore sig. Omissis è titolare della quota di 1/2 della nuda proprietà, il valore di mercato dell'intero immobile deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Il diritto di usufrutto appartiene per l'intera quota di 1/1 a Omissis, la quale ha riservato per se l'usufrutto vitalizio.

Per il calcolo del valore dell'usufrutto si applica il criterio di estimo basato sulla seguente formula:

$$U = R * [(1+r)^n - 1] / [r * (1+r)^n]$$

Ove

U= valore dell'usufrutto;

R= redditi futuri netti nel corso di "n" anni, riferiti ad oggi;

n= numero di anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza in relazione all'effettiva età dell'usufruttuario (valore desunto dalle tabelle di sopravvivenza della popolazione femminile in Provincia di Brescia pubblicate dall'Istat)

r= tasso di investimento, detto anche di capitalizzazione (tale indice non corrisponde al tasso legale di interesse, ma rappresenta il rapporto tra il reddito annuo e il valore del capitale)

Da indagine di mercato sono stati reperiti i seguenti valori:

Valore immobile= 6.053,00 € (vedi precedente punto A)

Valore di locazione mensile al m2= 2,10 €/m2

Quindi:

Reddito lordo= 2,10 €/m2 x 21,58 x 12 mesi = 543,82 €

Reddito netto= 543,82 € – 30% (imposte ipotizzate forfettariamente) = 380,67 €

$$r = 380,67 / 6.053,00 \text{ €} = 0,0628 \text{ approssimato a } 0,06$$

n= anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza:

7. Età usufruttuaria = 89 anni
8. Aspettativa di vita ricavata dalle tabelle istat = 94 anni
9. Per differenza = $94 - 89 = 5$ anni

Quindi il valore dell'usufrutto è:

$$U = 380,67 * [(1+0,06)^5 - 1] / [0,06 * (1+0,06)^5] = \text{€ } 1.602,40$$

C) CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/2

Di conseguenza il valore della nuda proprietà è la differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto:

$$6.053,00 - 1.603,00 = 4.450,60 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO NETTO PER LA QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETA'	4.450,60 €
VALORE DI MERCATO NETTO PER LA QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA'	2.225,30 €

3) VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO**A) CALCOLO VALORE IN REGIME DI IN LIBERO MERCATO**

Riepilogando si ha:

VALORE DI MERCATO PER LA QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO E CANTINA DI CUI AL PUNTO 1)	83.383,36 €
VALORE DI MERCATO PER LA QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA' DEL BOX AUTO DI CUI AL PUNTO 2)	2.225,30 €
TOTALE	85.608,66 €

B) CALCOLO VALORE IN REGIME DI VENDITA FORZATA

Nel caso in cui la vendita avvenga in condizione di cosiddetta "vendita forzata" dovuta a procedure esecutive giudiziarie, va tenuto conto che il valore di mercato viene deprezzato in quanto la vendita avviene in condizioni non ordinarie, che riducono l'interesse e il prezzo che gli acquirenti sono disposti a pagare, per i seguenti motivi:

- assenza di libera contrattazione (il prezzo e' imposto dal procedimento)
- tempi e modalita' rigide (scadenze fissate dalle modalita' d'asta)
- rischio per immobile occupato e relativi tempi incerti per il rilascio
- impossibilita' di visionare liberamente il bene
- presenza di vizi occulti inopponibili.

Per quanto sopra, in condizioni di vendita forzata, bisogna tener conto di un deprezzamento che solitamente oscilla tra il 10% ed il 25% a seconda delle casistiche; nella fattispecie della presente perizia si stima un deprezzamento del 16% .

Pertanto il piu' probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1 e' di :

(€ 85.608,66 - 16%) = € 71.911,27 approssimato a € 71.000,00;

VALORE DI VENDITA FORZATA COMPLESSIVO DELLA QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETA' DEL FG. 30 PART. 90 SUB. 4 E DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA' DEL FG. 30 PART. 90 SUB.6 = € 71.000,00

8. Conclusione

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto geom. Signoroni Germano ritiene che ad oggi:

il più probabile valore in condizioni di libero mercato , della nuda proprietà di 1/1 dell'appartamento (NCT Fg 30 Part. 90 sub.4 graffato con NCT Fg 30 Part. 89 sub.3) e di 1/2 della nuda proprietà del box auto (NCT Fg 30 Part. 90 sub.6), e' di :

€ 85.608,66

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata , della nuda proprietà di 1/1 dell'appartamento (NCT Fg 30 Part. 90 sub.4 graffato con NCT Fg 30 Part. 89 sub.3) e di 1/2 della nuda proprietà del box auto (NCT Fg 30 Part. 90 sub.6), e' di :

€ 71.000,00

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto valutatore Geometra Germano Signoroni , iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n° 3713 , con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 23-02-2026