

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. **120/2024**

### RELAZIONE CON "OMISSIS"

Giudice delegato: **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Esperto incaricato

**Arch. AMELIA BOZZETTI**  
Via Scuole 1/D- 25128 BRESCIA  
C.F. BZZMLA62P60B157K  
Tel +39 335 8364775  
Mail [amibozz@gmail.com](mailto:amibozz@gmail.com)  
Pec [amelia.bozzetti@archiworldpec.it](mailto:amelia.bozzetti@archiworldpec.it)  
Iscritta all'Albo/Ordine di Brescia nr. 1414

*Timbro e firma*



### Date

Nomina dell'esperto	<b>08/05/2024</b>
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	<b>14/05/2024</b>
Data della consegna del rapporto di valutazione	<b>06/09/2024</b>



## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: **Porzione di fabbricato cielo-terra disposto su due livelli più sottotetto al piano secondo, con corte esclusiva e autorimessa con cortile esclusivo al piano terra.**

Ubicazione: **Lograto (Bs) Via Martiri della Libertà n. 5**

### Identificativi catastali:

\*\* Sezione urbana NCT - Foglio 7 - Mappale 92 – Subalterno 512

Piano T – 1 - 2 - Cat. A/2 – Classe 04 – mq. 128 - 5,5 vani – R.C. 355,06 €

\*\* Sezione urbana NCT - Foglio 7 - Mappale 92 – Subalterno 502

Piano T - Cat. C/6 – Classe 03 – 11 mq. – R.C. 18,18 €

Compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui gli immobili in oggetto sono parte.

### Diritto di proprietà:

Gli immobili staggiti risultano intestati per la quota pari a ½ di proprietà a "omissis" e per ½ di proprietà a "omissis", coniugati in regime di separazione dei beni.

**Divisibilità dell'immobile:** La proprietà è indivisibile

### Più probabile valore in libero mercato:

€ 130.600,00 (Centotrentamilaseicento/00 Euro)

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Commerciabilità discreta.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 16

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina\_\_

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente



Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 19
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina __
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina __
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina __

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina __
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina __

### **Indice**

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini. ....	4
2.	Inquadramento dell'immobile .....	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	8
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	13
4.2	Rispondenza catastale .....	16
4.3	Verifica della titolarità .....	18
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	19
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	19
7.	Analisi estimativa .....	20
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	22
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	22
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	23

### **1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

La sottoscritta Arch. Amelia Bozzetti, con residenza e studio a Brescia in Via Scuole 1/D, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1414 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Brescia, nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Davide Foppa Vicenzini in data 08/05/2024 esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura n. 120/2024, promossa da "omissis" contro "omissis" e "omissis", previo giuramento di rito in modalità telematica il **14**



**maggio 2024**, è stata incaricata di redigere una stima dei beni pignorati, dalla quale devono risultare le seguenti informazioni:

- 1) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc;
- 2) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;
- 3) Stato di possesso;
- 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- 5) Regolarità edilizia e urbanistica;
- 6) Formazione dei lotti;
- 7) Valore del bene e costi.

Reperita la documentazione depositata nel fascicolo, a seguito di contatto con il Custode Giudiziario si stabiliva congiuntamente per il **31/05/2024** alle ore 11.00 il sopralluogo di perizia; alla data stabilita ci si recava presso il luogo di causa, ma non si poteva effettuare l'accesso all'immobile per assenza degli occupanti.

Previo nuovo accordo con lo stesso, si fissava per il giorno **19/07/2024 alle ore 15.00** nuovo sopralluogo, che si teneva alla presenza del sig. "omissis", conduttore dell'immobile staggito, e dei suoi familiari.

Nel frattempo presso l'Archivio Notarile di Brescia si esaminava copia dell'atto di provenienza, il **03/06/2024** si svolgeva accesso agli atti amministrativi riguardanti l'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lograto e se ne esaminavano i titoli autorizzativi; via web si eseguivano le dovute indagini catastali e ipotecarie.

Quanto reperito e rilevato ha permesso di produrre le valutazioni e la stima di seguito esposte

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione:

- Provincia di Brescia**
- Comune di Lograto**
- Via Martiri della Libertà**
- Civico n. 5**

#### Zona:

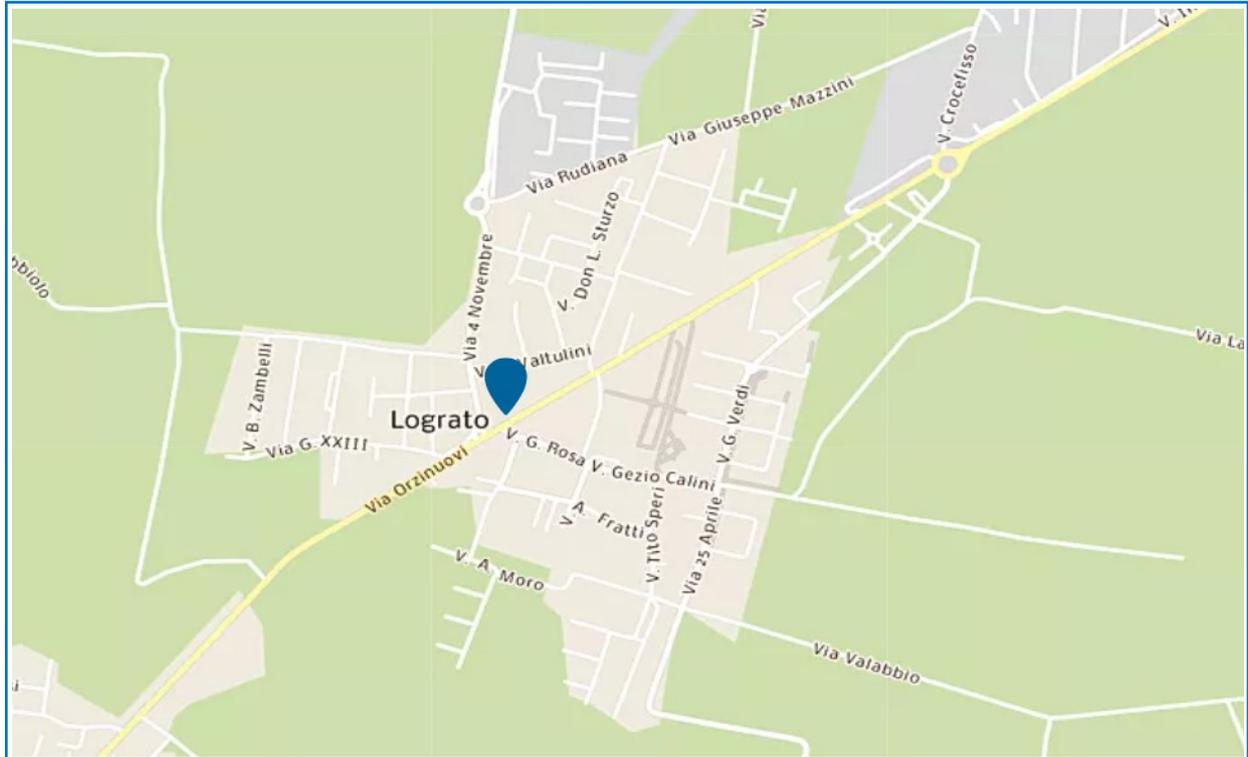
- Urbana                       Centrale
- Semicentrale
- Periferica



**x Extra urbana**

- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- x Residenziale**

**Mappa geografica**



**x Destinazione urbanistica dell'immobile prevalente**

- x Residenziale**
- Industriale
- Direzionale
- Artigianale
- Commerciale
- Terziario
- Turistico-ricettiva
- Sportiva
- Agricola

**x Tipologia immobiliare**

- Terreno
- x Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo

**x Usato**

- Rudere

Indicare se l'immobile è

- x Indipendente**
- In condominio



**x Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato tipico

**x Fabbricato a corte (porzione)**

**x Tipologia edilizia unità immobiliari**

**x Appartamento**

- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera

**x Autorimessa (garage/box)**

- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina

**x Solaio**

**Caratteristiche generali dell'immobile**

L'immobile oggetto di stima è una porzione di casa cielo-terra composta da appartamento su due livelli con corte esclusiva più sottotetto, e autorimessa con annesso cortile esclusivo.

È ubicato in Via Martiri della Libertà n. 5 a Lograto (Bs) e fa parte di una corte con altre porzioni di edifici simili; è stato edificato nella sua forma originaria prima del 1 settembre 1967 e sottoposto a ristrutturazione igienico-sanitaria nel 1984.

L'edificio è realizzato con materiali tradizionali e nell'insieme si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

x Strutture in elevazione: Muratura perimetrale portante e doppiouni

x Solai: Prefabbricati con laterizio

x Copertura: A falde inclinate con coppi

Coibentazione/Isolamenti

x Divisori tra unità: Muratura portante

x Infissi esterni: Alluminio

x Infissi interni: Legno

x Pavimenti e rivestimenti: Ceramica

x Impianto sanitario: Presente (cottura e bagno)

x Impianto gas: Presente per uso cucina



- x Impianto elettrico: A norma sottotraccia
- x Impianto climatizzazione: Assente
- x Altri impianti: Nessuno
- x Allaccio fognatura: Si
- x Fonti rinnovabili: No
- x Finiture esterne: Tinteggiatura colorata
- x N. totale piani: Due fuori terra + sottotetto

- x Dimensione
  - Piccola
  - Media**
  - Grande
  
- Caratteri domanda e offerta
  - x Lato acquirente
    - Privato**
    - Società
    - Cooperativa
    - Ente
  - x Lato venditore
    - Privato**
    - Società
    - Cooperativa
    - Ente
  
- x Forma di mercato
  - Concorrenza monopolistica**
  - Concorrenza monopolistica ristretta
  - Oligopolio
  - Monopolio
  - Monopolio bilaterale
  
- x Filtering
  - Assente**
  - Up
  - Down
  
- x Fase del mercato immobiliare
  - Recupero**
  - Espansione
  - Contrazione
  - Recessione
  
- Altro**

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

#### Descrizione sintetica dell'immobile



Porzione di fabbricato sito in Via Martiri della Libertà n. 5 a Lograto (Bs).

Dalla via principale si entra nella corte comune su cui affacciano diverse proprietà. L'immobile staggito è posizionato nel corpo di fabbrica opposto alla strada principale, nella parte tinteggiata in color ocra. Nel cortile al piano terreno si trovano l'accesso al garage e la porta di ingresso all'alloggio, dalla quale si entra direttamente nel soggiorno con angolo cottura: in questo ambiente, dotato di finestra e portafinestra rivolte verso il cortile di pertinenza, si trovano la scala di collegamento con i piani superiori, un camino a legna e la porta di accesso al bagno. Il servizio igienico, con finestra verso il cortile esclusivo, è attrezzato con sanitari, vasca-doccia e attacco lavatrice. Sul lato ovest della corte di proprietà si trova un secondo accesso pedonale al garage.

La scala interna conduce al primo piano dove si trovano due ampie camere matrimoniali: la prima rivolta a sud verso la corte comune è dotata di balcone, la seconda affacciata verso nord ha una terrazza verso il cortile esclusivo. Dal pianerottolo del primo piano una scala collega con il sottotetto, costituito da un unico ambiente con tetto in legno a vista, dotato di due lucernari, di altezza massima cm. 240 circa e altezza minima cm. 80.

### Identificazione catastale

x **Comune censuario** Lograto (Codice catastale E654)

x **Tipologia catasto**  Terreni  
**x Fabbricati**

x **Identificativo appartamento** x Foglio 7  
x Sezione NCT  
x Particella 92  
x Subalterno 512

x **Identificativo autorimessa** x Foglio 7  
x Sezione NCT  
x Particella 92  
x Subalterno 502

**Confini appartamento:** Sud: Cortile comune  
Est: Altra proprietà  
Nord: Altra proprietà  
Ovest: Altra proprietà – Garage sub. 502 s.d.

**Confini garage:** Sud: Cortile esclusivo  
Est: Sub. 512 s.d.  
Nord: Sub. 512 s.d.  
Ovest: Altra proprietà

### Consistenza



**x Rilievo**

**x Diretto in loco**

Desunto graficamente da:

**x Interno ed esterno**

Solo esterno

Collaboratore

Planimetria catastale

**x Elaborato grafico (atti autorizzativi)**

Elaborato grafico (generico)

x Data del sopralluogo

**19 luglio 2024**

**Criterio di misurazione**

**x SEL - Superficie Esterna Lorda**

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale**

mq 105,14

Superfici secondarie

Indice mercantile

**x Balcone**

mq 4,20 50 %

**x Terrazza**

mq 8,14 35 %

Veranda

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

**x Sottotetto agibile**

mq 39,27 50 %

Mansarda

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

Soppalco

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

Loggiato

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

Taverna

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

Ripostiglio

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

Sgombero

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

Portico

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

**x Autorimessa**

mq 15,00 50 %

Posto auto coperto (fabbricato)

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

Posto auto coperto (tettoia)

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

**x Area esclusiva davanti garage**

mq 10,08 25 %

**x Area esclusiva (corte + giardino)**

mq 110,00 10 %

Area condominiale scoperta

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

Area condominiale coperta

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

Cantina

mq \_\_\_\_\_,\_\_\_\_ \_%

**Superficie commerciale**

mq. **150,75**



## Caratteristiche qualitative

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato a corte suddiviso in più proprietà, edificato nella sua forma originaria prima del 1967 con materiali tradizionali e complessivamente in buono stato di conservazione.

L'alloggio in oggetto si sviluppa su tre livelli con aperture verso nord, ovest e sud.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica e la scala interna è in marmo. Il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa cm. 200, ed è dotato di sanitari e vasca-doccia.

Le porte interne sono in legno verniciato, finestre ed ante esterne sono in alluminio; soltanto la portafinestra della camera al primo piano rivolta a sud ha una tapparella in plastica. L'accesso carraio al garage avviene dalla corte comune, mentre un secondo ingresso pedonale è situato sul lato opposto verso il cortile esclusivo.

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediamente discreto.

## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

**Piani terra – primo - sottotetto**

Ascensore

Presente

**x Assente**

Vetustà dell'ascensore

Numero dei servizi

**Uno**

**x W.c.**

**x Lavabo**

**x Bidet**

Doccia

Doccia con idromassaggio

**x Vasca con doccia**

Vasca

Vasca con idromassaggio

**x Scaldabagno elettrico**

## Impianti in dotazione

Riscaldamento

**x Presente**

Assente



**Nota:**

Attualmente il riscaldamento a piano terra avviene mediante un focolare a legna chiuso da un vetro; in ciascun ambiente è presente anche un convettore ad aria predisposto per alimentazione a gas, di cui non si è reperita la relativa documentazione tecnica né risulta sia mai stata eseguita attivazione (durante lo studio del caso si è appreso che questa situazione è stata oggetto di contestazione successivamente alla stipula dell'atto di compravendita, in quanto il venditore aveva dichiarato che l'immobile era dotato di impianto regolarmente funzionante).

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite uno scaldacqua elettrico installato nel 2019 in sostituzione di un precedente apparecchio a gas, e posizionato in garage.

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

**x Autonomo**

Alimentazione

**x Metano**

Gas propano liquido

Olio combustibile

Elettrico

Pompa di calore

Biocombustibili

Teleriscaldamento

**x Legna**

Elementi radianti

Radiatori

Pavimento/soffitto

**x Aria**

**x Altro** (camino a convezione naturale)

**Condizionamento**

Presente

**x Assente**

Se presente indicare la tipologia

Totale

Parziale

**Solare termico (produzione di acqua calda)**

Presente

**x Assente**



- Elettrico**  **Presente**  
 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'APE
- A+  A  
 B  C  
 D  E  
 F  G  
 **Non desumibile**
- Inquinamento**  Atmosferico  Presente  
 **Assente**  
 Acustico  Presente  
 **Assente**  
 Elettromagnetico  Presente  
 **Assente**  
 Ambientale  Presente  
 **Assente**



- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente immobile</b> | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>        | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b><br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Minimo</b><br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Minimo</b><br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>          | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Minimo</b><br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo |

#### **4. Audit documentale e Due Diligence**

##### **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

###### **Anno di Costruzione/Ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967**
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

###### **Titoli autorizzativi esaminati**

- Licenza o Concessione Edilizia:**
  - Autorizzazione n. 879 del 07/06/1984 per ristrutturazione igienico sanitaria;**
  - Autorizzazione in sanatoria n. 982 del 11/05/1987 per formazione di servizio igienico con sovrastante terrazza**
- Permesso di Costruire



- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condono Edilizio

**x Certificato Abitabilità**

Presente

**x Assente**

**Nota:**

Come dichiarato nell'Atto di provenienza i lavori eseguiti nel 1984 e nel 1987 non richiedevano dichiarazione di agibilità in quanto di lieve entità.

- Fonte documentazione visionata
- Data verifica urbanistica

**Ufficio Tecnico del Comune di Lograto (Bs)**  
**03/06/2024**

**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico **x PGT Comune di Lograto (Bs) – Nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi adottato con DCC n. 18 del 25/07/2023**
- Convenzione Urbanistica **x No**  
 Si
- Cessioni diritti edificatori **x No**  Si

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici **x No**  Si
- Vincoli ambientali **x No**  Si
- Vincoli paesaggistici **x No**  Si

L'immobile staggito ricade in zona "B1 – Edilizia residenziale ad alta densità" normata dall'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole di seguito riportato:

*"Art. 21 – Zona "B1" – Edilizia residenziale ad alta densità  
Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto.*

**Modalità di intervento**



*In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4.*

*UF – Indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.*

*RC – Rapporto di copertura max 0,50 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.*

*H – Altezza per tipologia a) e b): max mt. 7,50 per tipologia c) – d) – e) – f) = mt. 9,50 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.*

*DS – Distanza dalle strade arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.*

*DC – Distanza dai confini maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate per tutte le tipologie  $\frac{1}{2}$  H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.*

*DF – Distacco fra edifici è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5.00. In ogni caso il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.*

*RP – Rapporto di permeabilità minimo 30% - SP/SF ammissibile.*

*È ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento con atto registrato e trascritto con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di m. 2.40 per una superficie max di mq. 20 per alloggio, qualora l'alloggio alla data di adozione del P.G.T. ne sia sprovvisto. Tali costruzioni, devono seguire gli indici di copertura e di SLP della zona.*

*In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile rispettando comunque la distanza di mt. 10,00 da fabbricati con pareti finestrate, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre il terzo piano fuori terra.”*

### DICHIAZIONE DI RISPONDEZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Amelia Bozzetti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base 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.



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

- Differente sviluppo della scala di collegamento piano terra – piano primo e differente distribuzione dei locali al primo piano rispetto al progetto autorizzato con la C.E. n. 879 del 07/06/1984;
- Assenza del divisorio interno al bagno, per la delimitazione di antibagno, previsto nella Autorizzazione in Sanatoria n. 982 del 11/05/1987.

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

No, perché

x **Si**, purché venga realizzato l'antibagno autorizzato nell'ultima pratica edilizia depositata, e prescritto dalla normativa, e regolarizzata mediante sanatoria la conformazione della scala interna e la distribuzione dei locali al primo piano.

I costi da sostenere per sanare quanto descritto sono ipotizzabili indicativamente in circa € 3.000,00 – 3.500,00 comprendenti la necessaria pratica edilizia in sanatoria, le relative sanzioni amministrative, la costruzione del divisorio per ricavare un antibagno (necessario e già approvato), e l'adeguamento della scheda catastale dell'alloggio, il tutto al netto degli oneri di legge.

Si precisa che i documenti catastali esaminati risultano conformi allo stato di fatto attuale.

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al **Catasto Fabbricati – Comune di Lograto (Bs)**:

\*\* Sezione urbana NCT - Foglio 7 - Mappale 92 – Subalterno 512

Piano T – 1° – 2° - Cat. A/2 – Classe 04 – 5,5 vani – mq. 128 - R.C. 355,06 €

\*\* Sezione urbana NCT - Foglio 7 - Mappale 92 – Subalterno 502

Piano T - Cat. C/6 – Classe 03 – 11 mq. – R.C. 18,18 €

Compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui gli immobili in oggetto sono parte.

Indirizzo: **Via Martiri della Libertà n. 5 – Lograto (Brescia)**

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio

x **Da siti web**



Elenco documentazione visionata

**x Visura attuale per immobile**

Visura attuale per soggetto

**x Planimetria Catastale**

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento

Date verifica catastale

**23/07/2024 – 24/07/2024**

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b>
---

La sottoscritta Arch. Amelia Bozzetti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1414, 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

**x la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.**

**Nota:**

Nonostante le difformità tra stato di fatto e atti autorizzativi riscontrate in sede di accesso agli atti, la scheda catastale dell'immobile protocollata in data 06/07/2010 risulta corrispondente a quanto visionato durante il sopralluogo.

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



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di Atto: Atto di compravendita
- Notaio: "omissis" – Brescia (Bs)
- Data atto: 22/10/2010
- Rep. nn. : 291600/16867
- Estremi trascrizione: Brescia 27/10/2010 nn. 44336/25550
- 

- Quota di proprietà **x Quota di ½ "omissis"**  
**Quota di ½ "omissis"**

Coniugati in regime di separazione dei beni secondo le leggi vigenti nel loro paese d'origine

- Usufrutto **x No**  Si

- Nuda proprietà **x No**  Si

#### Condizioni limitanti

- Servitù **x Non sono presenti servitù**  
 Sono presenti servitù  
**x Da titolo**  
 Apparenti

- Vincoli **x No**  
 Si se Si quali

- Oneri **x No**  
 Si se Si quali

- Pesì **x No**  
 Si se Si quali

- Gravami **x No**  
 Si se Si quali



## Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero  
 Occupato

**Nota:** Alla data del sopralluogo 19/07/2024 l'alloggio risultava occupato dal sig. "omissis", insieme alla sua famiglia, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo del 19/05/2024, della durata di anni quattro + quattro a partire dal 01/06/2024 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia il 30/05/2024 al n. 008153, successivamente alla notifica del pignoramento).

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

Non sussistono altre formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.

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

Secondo quanto riportato nel Certificato Notarile della Dott.ssa "omissis" datato 4 aprile 2024 a carico dell'immobile grava:

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 03/04/2024 ai nn. 14336/10014 emesso dal Tribunale di Brescia e notificato il 26/03/2024 contro "omissis" per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà e "omissis" per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà a favore della "omissis", gravante sugli immobili in oggetto.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Brescia il 27/10/2010 ai nn. 44337/11087, atto del 22/10/2010 rep. n. 291601/16868 Notaio "omissis", contro "omissis" per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà e "omissis" per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà, a favore di "omissis", gravante sugli immobili in oggetto.

### 7. Analisi estimativa

#### Utilizzo della valutazione

Trattandosi di stima di valutazione di immobili soggetti a procedura esecutiva, la presente valutazione è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata".



### **Basi del valore**

Secondo quanto determinato dagli Standard Internazionali e il Codice Tecnoborsa, si definisce **più probabile valore di mercato** il valore stimato di un determinato immobile, alla data della valutazione, al quale l'immobile può essere compravenduto.

Al contempo si definisce più probabile valore di **vendita forzata** il valore a cui viene compravenduto un immobile quando il venditore è costretto a vendere. Il prezzo in tali circostanze si discosta dal valore di mercato, e si sostanzia nel prezzo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in tempi più brevi di quelli richiesti da una transazione in libero mercato secondo valori di mercato.

### **Assunzioni limitative**

Il risultato della stima che segue è strettamente riferito e limitato all'epoca in cui sono state effettuate le indagini.

### **Verifica del migliore e più conveniente uso**

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

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

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

- Metodo del confronto
  - MCA con nr. 3 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
- Finanziario
  - Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, valutate le condizioni di mercato, la localizzazione e la disponibilità di beni simili a quello in perizia, si è proceduto ad una stima sintetica comparativa, confrontando le quotazioni stabilite dalla Camera



di Commercio di Brescia, dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le richieste per beni con caratteristiche simili a quelli in stima, desunte da pubblicità immobiliare.

Le quotazioni assunte a confronto sono riportate nel seguente prospetto:

N.	Fonte	Tipo valore	Valore €/mq. Min.	Valore €/mq. Max	Valore €/mq. Medio	Prezzo richiesto €	Valore €/mq. Da richiesta
1	Listino Probrixia Borsa immobiliare di Brescia – anno 2024	Valore abitazioni civili Stato Agibile 1 (30-40 anni)	900,00	565,00	732,50		
2	OMI II semestre 2023 Abitazioni civili	Valore medio per stato conservativo normale	940,00	1.200,00	1.070,00		
3	"omissis"	Rustico-casale Via Martiri della Libertà 1 Mq. 394				381.000,00	967,00
4	"omissis"	Trilocale al primo piano Mq. 152				134.000,00	881,00
5	"omissis"	Bilocale al secondo piano Mq. 70				55.000,00	785,70

Il valore risultante dalla media aritmetica degli importi rilevati è pari a € 887,24/mq., arrotondabile € 890,00/mq.

Il probabile valore in libero scambio potrebbe pertanto essere dato dalla formula:

$$\text{Mq. } 150,75 \times 890,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 134.167,50$$

Da questo importo devono essere detratti € 3.500,00 circa relativi alle spese tecniche necessarie per sanare le difformità rilevate, al netto delle sanzioni amministrative previste e degli oneri di legge.

Pertanto allo stato attuale: € 134.167,50 - € 3.500,00 = € 130.667,50, arrotondato a € 130.600,00 (Centotrentamilaseicento/00 Euro) rappresenta il più probabile valore in libero mercato, e conseguentemente

**Valore della quota del 50% di proprietà del Sig. "omissis"  
pari a € 65.300,00 (Sessantacinquemilatrecento/00 Euro)**

**Valore della quota del 50% di proprietà della Sig.ra "omissis"  
pari a € 65.300,00 (Sessantacinquemilatrecento/00 Euro)**



**a. Riepilogo dei valori di stima**

Per quanto concerne gli immobili così identificati in mappa al Catasto Fabbricati del Comune di Lograto:

- \*\* Sezione urbana NCT - Foglio 7 - Mappale 92 – Subalterno 512  
Piano T – 1° – 2° - Cat. A/2 – Classe 04 – 5,5 vani – mq. 128 - R.C. 355,06 €
- \*\* Sezione urbana NCT - Foglio 7 - Mappale 92 – Subalterno 502  
Piano T - Cat. C/6 – Classe 03 – 11 mq. – R.C. 18,18 €

**Il più probabile valore in libero mercato allo stato attuale è pari a € 130.600,00  
(Centotrentamilaseicento/00 Euro)**

Così suddiviso:

**Valore della quota del 50% di proprietà del Sig. "omissis"  
pari a € 65.300,00 (Sessantacinquemilatrecento/00 Euro)**

**Valore della quota del 50% di proprietà della Sig.ra "omissis"  
pari a € 65.300,00 (Sessantacinquemilatrecento/00 Euro)**

Il valore di stima comprende anche l'incidenza delle parti comuni dell'edificio.

**b. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

**Arch. Amelia Bozzetti**

Iscritto all'Ordine:

**Architetti di Brescia al n. 1414**

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.



- 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*

Brescia, 6 settembre 2024



**c. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

1. Rilievo fotografico
2. Planimetria catastale
3. Visura catastale appartamento
4. Visura catastale autorimessa
5. Ispezione ipotecaria

