

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 143/2024

Giudice delegato:

DOTT. DAVIDE FOPPA VINCENZINI

Anagrafica

CREDITORI PROCEDENTI:

– OMISSIS –
SITO IN: – OMISSIS –
VIA – OMISSIS –
C.F.: – OMISSIS –

Rappresentato dall'amministratore:

– OMISSIS –
LEGALE RAPPRESENTANTE: – OMISSIS -
SEDE OPERATIVA: – OMISSIS -
P.E.C.: – OMISSIS -

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. – OMISSIS –
C.F. – OMISSIS –
P.E.C.: – OMISSIS –

ESECUTATO:

- OMISSIS -
RESIDENTE A - OMISSIS -
VIA - OMISSIS -
C.F. - OMISSIS -

CUSTODE GIUDIZIARIO:

AVV. MASSIMO ZANARDINI

Ing. Lorenzo Guerini – Via Solferino n°20 – 25039 Travagliato (BS)
mail: lorenzoguerrini@gmail.com PEC: lorenzo.guerini@ingpec.eu

Pagina 1

ASTE GIUDIZIARIE®
Esperto incaricato

ING. LORENZO GUERINI
Indirizzo Via Solferino, 20 - Travagliato (BS)
CF GRNLNZ78L21B157G
P.IVA 02836240982
Mail lorenzoguerrini@gmail.com
PEC lorenzo.guerini@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia
al n. A 4716

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	07/02/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19/02/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	12/05/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	11/06/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica L'unità immobiliare oggetto della presente è un appartamento sito nella zona sud del comune di Gussago, confinante con il comune di Brescia, più precisamente alle porte della città lungo via Valcamonica. Essa risulta essere inserita all'interno di un condominio costituito da 7 livelli di cui 6 fuori terra ed uno interrato. Il piano terra dell'edificio risulta essere adibito ad attività commerciali, mentre i restanti piani risultano destinati ad abitazioni civili.

L'appartamento in oggetto è sito al piano primo, il cui accesso può avvenire mediante un vano scale interno condominiale oppure mediante un ascensore, che consente il collegamento di tutti i piani del fabbricato, compreso il piano interrato.

L'abitazione è composta dai seguenti locali: ingresso, cucina/soggiorno, camera da letto e bagno.

Oltre all'abitazione in oggetto bisogna tenere in considerazione anche della presenza di un ripostiglio di circa 3 mq e di un posto auto posizionanti entrambi nel piano interrato del condominio.

L'abitazione, essendo inserita all'interno di un condominio, presenta alcune parti comuni: vano scale, ascensore e centrale termica, identificata come vano caldaia, posto nel piano interrato.

L'accesso pedonale avviene da Via Enrico Fermi, al civico 14, sul lato ovest del condominio, mentre l'accesso carraio è posto sul lato nord-est del condominio e consente di accedere al piano interrato, dove sono presenti il posto auto e la cantina.

Durante il sopralluogo svolto in data 11/03/2025 sono state rilevate alcune difformità edilizio-urbanistiche che, come si vedrà in seguito, risultano essere sanabili.

Ubicazione Via Enrico Fermi, 14 – Gussago (BS)

Identificativi catastali

- **ABITAZIONE:** Foglio 36 - particella 107 - sub. 4
cat. A/2 - Classe 3 – 4 Vani - R.C. Euro 159,07
- **POSTO AUTO:** Foglio 36 - particella 107 - sub. 34
cat. C/6 - Classe 1 - Consistenza 13 mq - R.C. Euro 18,13
- **RIPOSTIGLIO:** Foglio 36 - particella 107 - sub. 36
cat. C/2 - Classe U - Consistenza 2 mq - R.C. Euro 2,79

 Quota di proprietà

 - OMISSIS -

Diritto di proprietà

Proprietà

Divisibilità dell'immobile

Non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato

57.000 €

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

46.000 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile ha una discreta appetibilità all'interno del mercato immobiliare, esso infatti pur trovandosi in una zona molto trafficata - nel crocevia tra Gussago, Brescia e l'ovest bresciano, presenta alcuni aspetti di rilievo quali:

- La vicinanza ad alcuni piccoli negozi e servizi di vicinato;
- La vicinanza al centro di Brescia raggiungibile mediante Via Valcamonica;
- Vicinanza alla SP11 ed al casello autostradale A4 – "Brescia Ovest";
- Vicinanza al Centro Commerciale "Rondinelle" e al Centro Commerciale "Elnòs Shopping".

Va sottolineato che sia il condominio che l'appartamento presentano uno scarso stato manutentivo, si ricorda inoltre che durante il sopralluogo avvenuto in data 11/03/2025 si è potuto riscontrare:

- Presenza di alcune difformità edilizio-urbanistiche e catastali;
- Presenza di alcune macchie legate alla presenza di umidità sul solaio del bagno.

Alla luce di tutto questo sarà necessario tenere in considerazione che dovranno essere effettuati alcuni interventi al fine di poter ristabilire la conformità edilizia-urbanistica e catastale dell'abitazione. Mentre per quanto riguarda la presenza di umidità sarà necessario effettuare delle analisi più approfondite, per poter determinare quali possano essere le motivazioni per la quale si hanno tali problematiche.







Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No

Conformità catastale

Si No

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 38

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina 38

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, che riguardano l'immobile in esame.

- a) - OMISSIS - nato in - OMISSIS - il - OMISSIS -, codice fiscale: - OMISSIS -, divenne proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 31/10/2006 ricevuto dal Notaio - OMISSIS -, in Brescia (BS), numero - OMISSIS - di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 21/11/2006 ai numeri - OMISSIS -, da - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, codice fiscale: - OMISSIS -. Quest'ultima ne era proprietaria dal 23/09/1991.
- b) Il bene identificato come foglio 36 particella 107 sub. 4 deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/04/2007 Pratica n. BS0204777 in atti dal 27/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 72434.4/2007) dal foglio 30 particella 2374 sub. 4;
- c) Il bene identificato come foglio 36 particella 107 sub. 34 deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/04/2007 Pratica n. BS0204777 in atti dal 27/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 72464.34/2007) dal foglio 30 particella 2374 sub. 34;
- d) Il bene identificato come foglio 36 particella 107 sub. 36 deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/04/2007 Pratica n. BS0204777 in atti dal 27/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 72466.36/2007) dal foglio 30 particella 2374 sub. 36.



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	8
2.	Inquadramento dell'immobile.....	9
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	14
4.	Audit documentale e Due Diligence	19
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	19
4.1	Rispondenza catastale	31
4.2	Verifica della titolarità	33
1.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	35
	Analisi estimativa.....	37
1.	Riepilogo dei valori di stima	40
	Valore locativo dell'immobile	40
	Spese condominiali	40
1.	Dichiarazione di rispondenza.....	41
2.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	42
3.	Bibliografia.....	43



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riportano le principali fasi dell'accertamento peritale:

- In data 19/02/2025 è stato richiesto al Notaio - OMISSIS - copia dell'atto di compravendita dell'immobile;
- In data 19/02/2025 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la visura catastale dell'immobile;
- In data 19/02/2025 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la richiesta per l'ottenimento di copia della planimetria catastale delle unità immobiliari oggetto di perizia;
- In data 19/02/2025 è stata richiesta presso l'Agenzia Delle Entrate l'esistenza di formalità, vincoli o oneri relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia;
- In data 19/02/2025 è stata ottenuta la copia dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare oggetto della presente dal Notaio - OMISSIS -;
- In data 19/02/2025 è stato richiesto l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico e all'Ufficio Urbanistica del Comune di Gussago;
- In data 19/02/2025 è stato richiesto il Certificato di Stato libero o di matrimonio del esecutato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Gussago;
- In data 21/02/2025 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gussago comunica che il certificato di matrimonio dell'esecutato non risulta essere stato trascritto in Italia, per tale ragione non è stato possibile reperire tale documentazione. Si precisa che dalla visura catastale dell'immobile il proprietario risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni;
- In data 06/03/2025 l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato l'assenza di contratti di locazione;
- In data 25/03/2025 sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gussago le documentazioni richieste.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia
- Comune
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza
- Civico n.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BRESCIA
GUSSAGO

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA ENRICO FERMI
14

ASTE
GIUDIZIARIE®

Zona

Urbana

- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Extra Urbana

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mappa geografica

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Inquadramento del condominio all'interno della quale risulta essere presente l'unità immobiliare in esame

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





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 a torre
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato artigianale pluripiano

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (terrazza)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro: Ripostiglio





Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione : edificio a telaio con travi e pilastri in cemento armato e pareti esterne in laterizio
- Solai : solai in laterocemento
- Copertura : non rilevabile
- Murature perimetrali : laterizio
- Coibentazioni/isolamenti : assente
- Divisori tra unità : muratura in laterizio
- Infissi interni : telai in legno con vetri singoli
- Infissi esterni : tapparelle in plastica, non coibentate
- Pavimenti e rivestimenti : ceramica all'interno dell'abitazione
- Impianto di riscaldamento :

Mediante assemblea del 30/10/2024 i condomini hanno deciso all'unanimità il non avviare l'impianto di riscaldamento, in quanto il numero dei condomini morosi nel pagamento delle spese relative al riscaldamento risulta essere elevato e l'eventuale nuovo avviamento comporterebbe un aumento del numero dei condomini morosi. Sempre nella stessa delibera assembleare si è deciso all'unanimità di dismettere complessivamente e definitivamente l'impianto di riscaldamento.

Alla data di redazione della presente la caldaia risulta essere ancora presente e non ancora smantellata.

Durante il sopralluogo avvenuto in data 11/03/2025 si è potuto visualizzare all'interno dell'appartamento 2 climatizzatori (split) installati uno nel soggiorno ed uno nella camera da letto.

Vista la posizione delle unità esterne dei climatizzatori, e la rottura della tapparella del bagno, non è stato possibile rilevare le targhette identificative. Non è quindi certo che siano in pompa di calore e possano garantire il riscaldamento invernale. E' quindi possibile che l'appartamento non sia dotato di un impianto di riscaldamento funzionante.

- Impianto sanitario : standard. L'impianto di alimentazione dell'acqua fredda sanitaria risulta essere condominiale, per cui





risulta essere presente per ogni appartamento (compreso quello in esame) un contaltri dedicato.

- Impianto gas : metano
- Impianto elettrico : standard
- Impianto climatizzazione : presente. Sono presenti 2 split uno nel soggiorno ed uno nella camera da letto. Le relative unità esterne sono state installate sulla facciata esterna del fabbricato
- Altri impianti : assenti
- Allaccio fognatura : presente
- Fonti rinnovabili : Sulla copertura del condominio risulta essere installato un impianto fotovoltaico condominiale da 2,82 kW. Da comunicazione dell'amministratore condominiale l'esecutato risulta essere proprietario di 38 millesimi
- Finiture esterne : intonaco al civile tinteggiato con idropittura lavabile
- N. totale piani : l'unità immobiliare oggetto della presente si sviluppa su un unico livello ovvero il piano primo di un condominio costituito da 6 piani fuori terra. Nel piano interrato del condominio sono presenti un ripostiglio ed un posto auto di proprietà
- Altro :





Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale



Filtering

- Assente
- Up
- Down



Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



Altro



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1 di 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare oggetto della presente è un appartamento sito nella zona sud del comune di Gussago, confinante con il comune di Brescia, più precisamente alle porte della città lungo vi Valcamonica. Essa risulta essere inserita all'interno di un condominio costituito da 7 livelli di cui 6 fuori terra ed uno interrato. Il piano terra dell'edificio risulta essere adibito ad attività commerciali, mentre i restanti piani risultano adibiti a civili abitazioni.

L'appartamento in oggetto risulta essere sito al piano primo, il cui accesso può avvenire mediante un vano scale interno condominiale oppure mediante un ascensore, che consente il collegamento di tutti i piani del fabbricato, compreso il piano interrato.

L'abitazione è composta da: un ingresso, una cucina/soggiorno, una camera da letto ed un bagno. Oltre all'abitazione in oggetto bisogna tenere in considerazione anche della presenza di un ripostiglio di circa 3 mq e di un posto auto entrambi posti nel piano interrato del condominio.

L'abitazione essendo inserita all'interno di un condominio presenta della parti comuni quali: vano scale, ascensore ed una centrale termica identificata come vano caldaia (posto nel piano interrato).

L'accesso pedonale avviene da Via Enrico Fermi al civico 14, sul lato ovest del condominio, mentre l'accesso carraio è posto sul lato nord-est del condominio e consente di accedere al piano interrato, dove sono presenti il posto auto e la cantina.

Durante il sopralluogo svolto in data 11/03/2025 sono state rilevate alcune difformità, edilizio-urbanistiche che come si vedrà in seguito risultano essere sanabili.

Identificazione catastale

<input type="checkbox"/> Comune censuario	Gussago	
<input type="checkbox"/> Tipologia catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati	
<input type="checkbox"/> Identificativo	<input type="checkbox"/> Sezione <input type="checkbox"/> Foglio <input type="checkbox"/> Particella <input type="checkbox"/> Subalterno	NCT 36 107 4 - Abitazione 34 - Posto auto 36 - Ripostiglio

Confini

Si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.



Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:



Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)



Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 11/03/2025



Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale



m² 67,00



Superficie secondarie

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

Balconi

m² _____,____

___ %

Terrazza

m² _____,____

___ %

Soffitta

m² _____,____

___ %

Mansarda

m² _____,____

___ %

Soppalco

m² _____,____

___ %

Loggiato

m² _____,____

___ %

Ripostiglio

m² 3,00

25 %

Locale tecnico (centrale termica)

m² _____,____

___ %

Portici – Piano terra

m² _____,____

___ %

Autorimessa (garage)

m² _____,____

___ %

Posto auto coperto (fabbricato)

m² 13,00

25 %

Giardino/Corte

m² _____,____

___ %

Altro

m² _____,____

___ %

Superficie commerciale

m² **71,00**





Caratteristiche qualitative

L'appartamento presenta uno scarso livello manutentivo fatta eccezione per la camera da letto che risulta essere di recente tinteggiatura con mobilio di recente installazione.

Si precisa che:

- Il solaio del bagno presenta alcune macchie, riconducibili alla formazione di umidità;
- Distacco di pittura dalle pareti del disimpegno.

Per quanto riguarda il condominio le facciate esterne presentano uno scarso livello manutentivo.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano

Ascensore/Montacarichi

N. servizi

Primo

Presente
 Assente

1 W.C.

1 Lavabo

1 Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

1 Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Scaldabagno in pompa di calore

Vetustà del bagno (anni): 55 anni

Non è stato possibile accedere ai locali

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Vetustà (circa 25 anni)

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

Metano

Gas propano liquido

Olio combustibile

Elettrico





Condizionamento



Solare termico (produzione acqua calda)

Elettrico

Idraulico

Antifurto



Pannelli solari (fotovoltaico)

Impianto geotermico

Domotica



Manutenzione fabbricato

Manutenzione unità immobiliare

- Pompa di calore
- Biocombustibili
- Teleriscaldamento

Elementi radianti

- Radiatori
- Pavimento
- Ventilconvettori
- Altro:

- Presente Vetustà (circa 25 anni)
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale: unità interne di climatizzazione (split) installati nella camera da letto e nel soggiorno

- Presente Vetustà (anni)
- Assente

- Presente Vetustà (55 anni)
- Assente

- Presente Vetustà (55 anni)
- Assente

- Presente Vetustà (anni)
- Assente

Presente Sulla copertura del condominio risulta essere installato un impianto fotovoltaico condominiale di 2,82 kW. Da comunicazione dell'amministratore condominiale l'esecutato risulta essere proprietario di 38 millesimi

- Assente
- Presente Vetustà (anni)
- Assente

- Presente Vetustà (anni)
- Assente

- Minimo
- Medio
- Massimo

- Minimo
- Medio





Classe energetica



Massimo

Classe desunta dall'APE

A+

A

B

C

D

E

F

G



Si allega certificazione energetica

Non desumibile: unità immobiliare non dotata di Certificazione Energetica.

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o estiva.



Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro: scarsa manutenzione sia delle facciate esterne del condominio che dei locali interni all'appartamento.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Pratica Edilizia
- Concessione Edilizia
 - Concessione edilizia: n° 79 del 24/10/1966, con aggiornamento del 24/10/1967
 - Concessione edilizia: n° 13 del 22/01/1970 – variante al progetto;
 - Concessione edilizia: n° 114 del 16/06/1970 per la realizzazione della recinzione esterna del condominio.
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Dichiarazione di fine lavori
- Altro
 - Certificato di collaudo strutturale del condominio. Verbale rilasciato in data 11/10/1969
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di abitabilità
 - Presente: Certificato rilasciato in data 20/07/1970
 - Assente
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Gussago
- Data verifica pratiche edilizie (gg/mm/aa): 25/03/2025



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente P.G.T. pubblicato sul BURL n. 51 del 21/12/2022 serie Avvisi e Concorsi.

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si

Cessioni diritti edificatori

No

Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si

Vincoli ambientali

No

Si

Vincoli paesaggistici

No

Si

Altro:

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

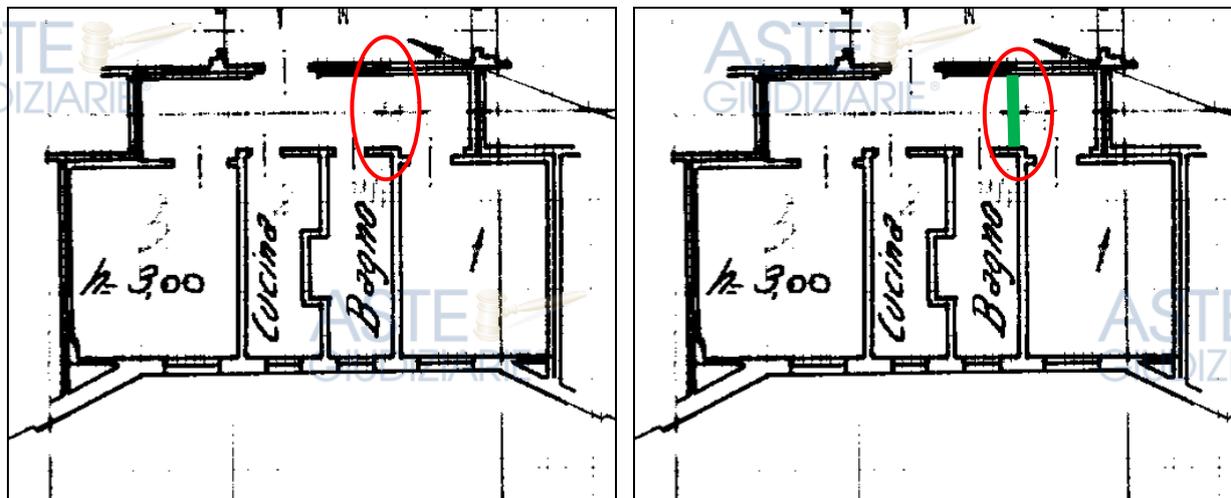
Il sottoscritto **ING. LORENZO GUERINI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gussago, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

che avendo potuto accedere all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato possibile verificare la **NON REGOLARITA'** edilizio-urbanistica della costruzione, derivante dalla presenza di alcune difformità che risultano essere sanabili mediante il deposito di una pratica edilizia in cui si vada ad allegare le planimetrie conformi allo stato di fatto.

Si sono potute riscontrare le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali ed a quelle allegate alle varie concessioni edilizie (C.E. n. 79/1966 e C.E. n. 13/1970), nello specifico:

- a) Nel corridoio d'ingresso è stato realizzato un piccolo disimpegno per poter accedere alla camera da letto. Tale disimpegno non risulta essere indicato ne nella tavola allegata alla pratica edilizia ne nella planimetria catastale;

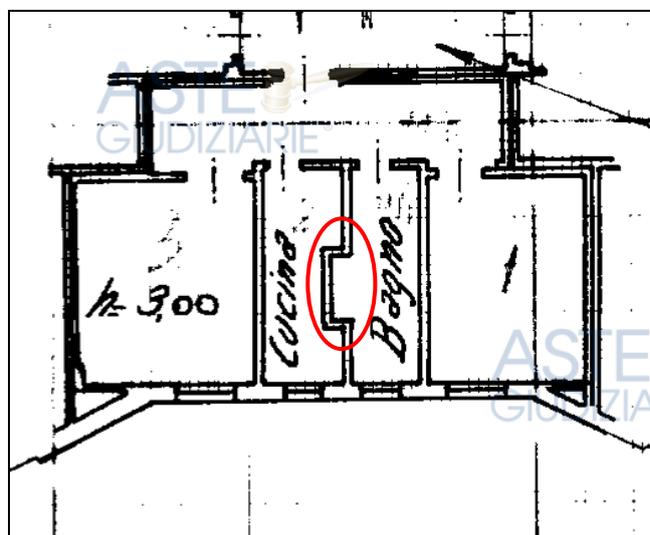
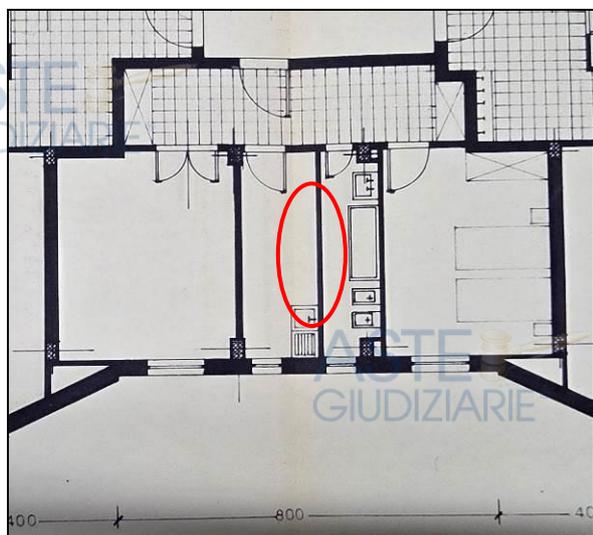


Nell'immagine di sinistra è riportata la planimetria catastale, mentre nell'immagine di destra è indicata la posizione della tramezza realizzata all'interno del corridoio d'ingresso, che definisce un piccolo disimpegno di accesso alla camera da letto.



Vista della nuova parete realizzata all'interno del corridoio d'ingresso

- b) All'interno del bagno risulta essere presente uno "scacco" della parete che lo delimita rispetto alla cucina. All'interno di tale "scacco" allo stato di fatto è stata posizionata una vasca da bagno. Tale "scacco" risulta essere presente all'interno della planimetria catastale ma non risulta essere indicato nella planimetria allegata alla Pratica Edilizia;

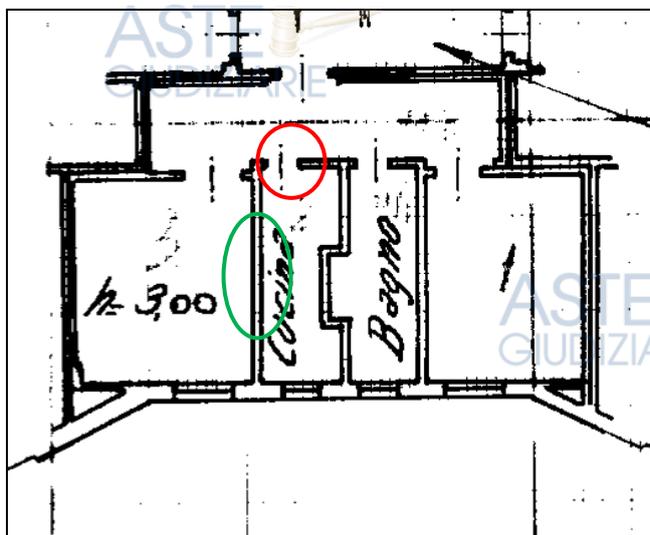
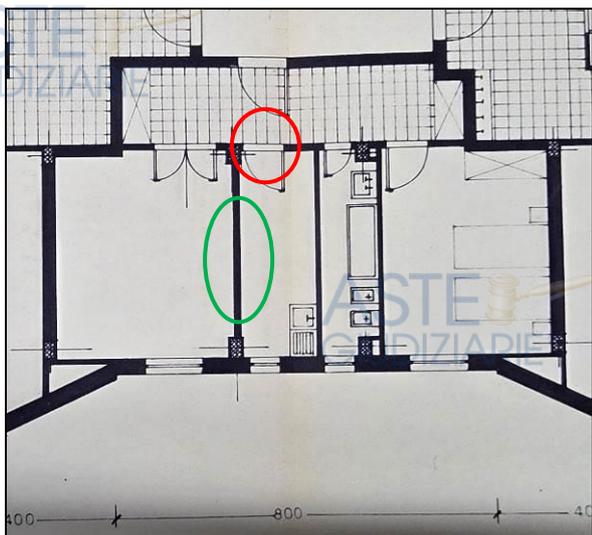


Nell'immagine di sinistra è riportata la planimetria allegata alla P.E. n. 79/66, mentre nell'immagine di destra è riportata la planimetria catastale. Nelle immagini è possibile visualizzare la posizione dello "scacco" dove attualmente risulta essere presente una vasca da bagno



Vista interna del bagno. Nell'immagine è possibile visualizzare lo "scacco" nella parete che lo delimita dalla cucina

- c) Allo stato di fatto l'accesso alla cucina non avviene direttamente dal disimpegno d'ingresso ma dal soggiorno. Nello specifico è stata tamponata la porta che collegava direttamente il corridoio d'ingresso con la cucina, mentre è stata realizzata una nuova apertura nella parete che delimita la cucina dal soggiorno.



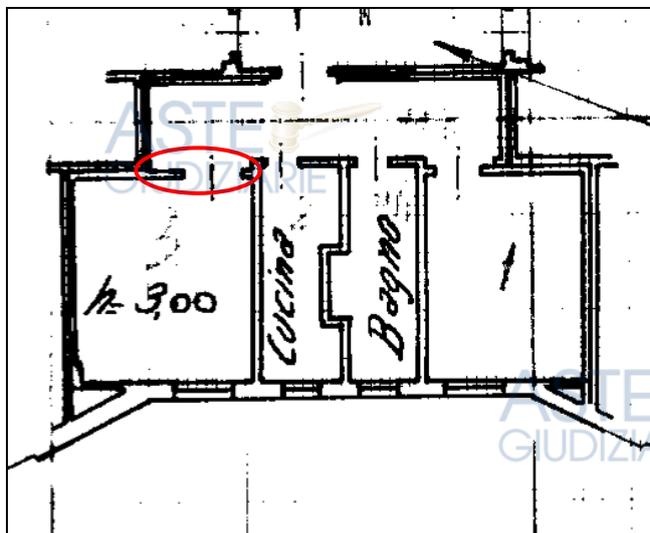
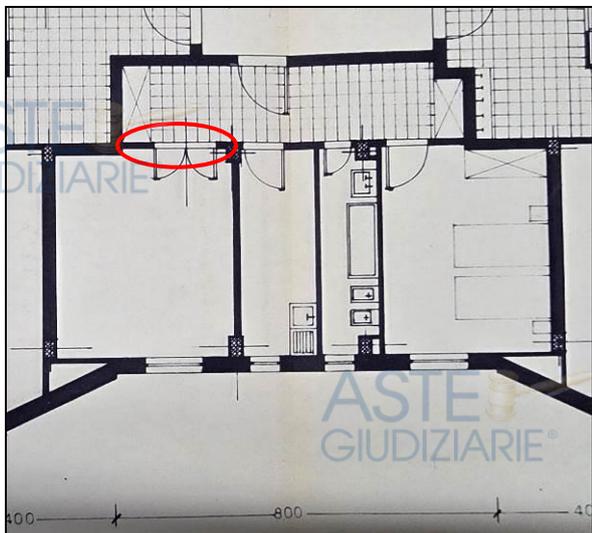
Nell'immagine di sinistra è riportata la planimetria allegata alla P.E. n. 79/66, mentre nell'immagine di destra è riportata la planimetria catastale. In entrambe le planimetrie si può notare come l'accesso alla cucina dovrebbe avvenire direttamente dal corridoio d'ingresso (cerchiato in rosso), mentre allo stato di fatto è stata realizzata una apertura nella parete che la delimita dal soggiorno (cerchiato in verde).





Nell'immagine di sinistra si può notare l'assenza di aperture sulla parete della cucina, mentre nell'immagine di destra è possibile visualizzare che tra cucina e soggiorno non vi sia più la parete di separazione tra i due locali

- d) La parete che delimitava il soggiorno dal corridoio d'ingresso è stata demolita così da creare un unico ambiente.



Nell'immagine di sinistra è riportata la planimetria allegata alla P.E. n. 79/66, mentre nell'immagine di destra è riportata la planimetria catastale in cui si può notare come in entrambe le planimetrie il soggiorno era separato dal corridoio mediante una parte, che allo stato di fatto non risulta essere presente.



Nell'immagine è possibile visualizzare l'assenza della parete tra soggiorno e corridoio d'ingresso

- e) A seguito della demolizione della parete che delimitava il corridoio d'ingresso con il soggiorno e a seguito della demolizione parziale della parete tra il soggiorno e la cucina si ha l'assenza di un antibagno.

Tale assenza costituisce una problematica in quanto si ha una comunicazione diretta tra due locali adibiti alla permanenza di persone (soggiorno e cucina) con un ambiente destinato a servizi igienici (il bagno). Come stabilito dal D.M. 190 del 05/07/1975 e dal Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64) al capitolo 3.4.71, l'antibagno è obbligatorio qualora tra l'ambiente bagno e la zona giorno non esistono almeno due porte divisorie.

Nell'atto di compravendita del 30/10/2006 viene indicato che: *“Per una migliore identificazione di quanto in oggetto e dei relativi confini, si fa espresso riferimento alle planimetrie catastali che, debitamente visionate, approvate e confermate dalle parti unitamente si allegano al presente atto sotto la lettera "A" (planimetria catastale). [...]*

La parte alienante, come costituita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76, D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in relazione al disposto di cui alle vigenti normative edilizie-urbanistiche, dichiara che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967 e che, relativamente a quanto trasferito, sono stati rilasciati i seguenti Provvedimenti autorizzativi dal Comune di Gussago:

- licenza edilizia in data 24 ottobre 1966;
- variante in data 24 ottobre 1967;

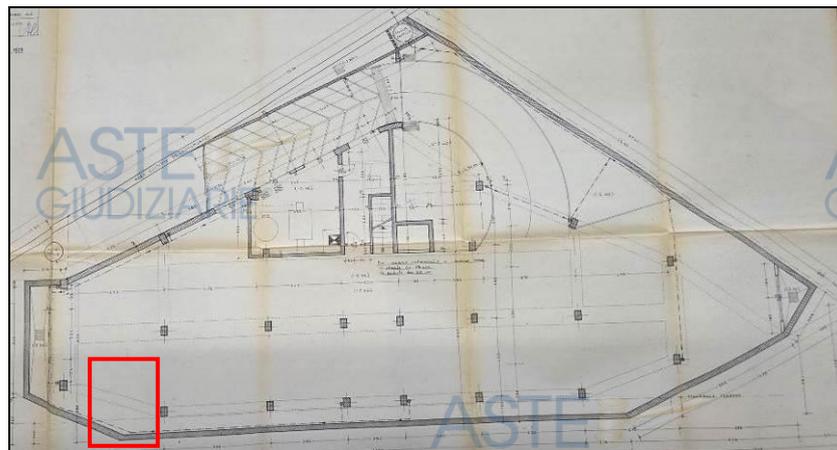


- variante in data 21 maggio 1970 n. 539 di protocollo.

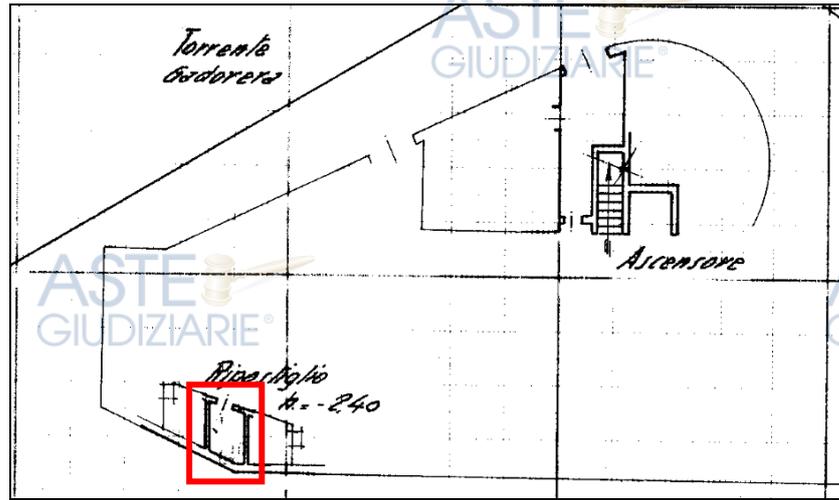
Dichiara altresì che, successivamente, non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero il rilascio di Provvedimenti autorizzativi. La parte venditrice garantisce inoltre che la porzione immobiliare compravenduta ha tutti i requisiti di conformità urbanistica, degli impianti, per essere ritenuta agibile, anche per silenzio-assenso ai sensi della vigente normativa edilizia”.

Come si può desumere da tale atto la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto del 30/10/2006, per cui si può ipotizzare che gli interventi edilizi sopra indicati siano stati effettuati dopo tale data, ovvero quando il D.M. 190 del 1975 ed il Regolamento Locale di Igiene Tipo erano in vigore. Alla luce di tutto questo si rende obbligatoria la realizzazione di un antibagno.

- f) Il corridoio d'ingresso presenta una altezza netta interna di 2,75 m, inferiore rispetto a quella indicata nella planimetria catastale di 3,00 m. Tale riduzione è riconducibile al fatto che sia stato realizzato un controsoffitto.
- g) Il ripostiglio identificato catastalmente come: foglio 36 – particella 107 – subalterno 36, non risulta essere indicato all'interno delle planimetrie allegata alle varie pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gussago. Mentre risulta essere indicato all'interno della planimetria catastale.



Nell'immagine è riportata la planimetria del piano interrato allegata all'ultima pratica edilizia depositata ovvero la n. 13 del 1970. Nel rettangolo rosso è indicata la posizione dove allo stato di fatto risulta essere presente il ripostiglio.



Nell'immagine è riportata la planimetria catastale del piano interrato. Come si può notare in tale pianta è indicata la posizione del ripostiglio, che nella planimetria della P.E. n. 13/70 non era presente.

Oltre alle problematiche sopra esposte, durante il sopralluogo avvenuto in data 11/03/2025, si sono potute rilevare alcune problematiche di carattere edilizio, legate alla salubrità dei locali, che non influenzano la regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile quali:

- a) Il solaio del bagno presenta macchie di umidità correlate al distacco ed al rigonfiamento di parte della pittura. La causa potrebbe derivare dalla poca ventilazione del locale, si consiglia comunque di effettuare una indagine più approfondita per poter determinare le effettive cause di tale problematica.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Nelle immagini è possibile visualizzare come il soffitto del bagno presenti rigonfiamenti della pittura e macchie riconducibili alla presenza di umidità e alla poca ventilazione del bagno.

- b) La scarsa ventilazione del bagno potrebbe derivare dalla rottura della tapparella che rimanendo sempre chiusa non garantisce un ricambio minimo di aria tale da poter eliminare l'umidità.



Vista interna del bagno con la tapparella chiusa e rotta





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

- No
 Si



Le modifiche apportate all'interno dell'unità immobiliare risultano essere sanabili, infatti trattandosi di difformità relative alla distribuzione interna dei locali sarà necessario redigere una pratica edilizia in sanatoria in cui si vada ad aggiornare le planimetrie allo stato di fatto. Tale documentazione dovrà essere redatta da parte di un tecnico abilitato e successivamente depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gussago. Infine sarà necessario effettuare l'aggiornamento anche delle varie planimetrie catastali della stessa.



Per quanto riguarda l'assenza dell'antibagno una soluzione potrebbe essere quella di realizzare una parete con relativa porta al fine di poter convertire il corridoio d'ingresso o una sola parte di esso in antibagno.



Per poter risolvere invece le problematiche derivanti dalla presenza di umidità e "sfogliamento" della pittura, come anticipato in precedenza, sarà necessario effettuare una analisi più approfondita al fine di poter determinare quali possano essere le cause che hanno portato alle varie problematiche.



Infine per quanto riguarda la tapparella rotta si consiglia la sua sostituzione al fine di poter garantire una ventilazione minima per il bagno e garantire la salubrità igienico sanitaria.



Alla luce di tutto questo si può dire che per poter ripristinare la regolarità edilizio-urbanistica sono necessari interventi del valore complessivo di circa Euro: 10.000,00.



Questo valore deriva dalla somma dei seguenti contributi:

- Oneri per la procedura amministrativa (comprendente le spese per le pratiche amministrative e le sanzioni) stimabile in 3.000,00 Euro;
- Si dovranno considerare 3.000,00 euro di spese tecniche per l'aggiornamento delle planimetrie e delle pratiche catastali per riallinearli allo stato finale autorizzato;
- Si dovranno considerare circa 4.000,00 euro di spese edilizie per:





- L'identificazione di un antibagno all'interno del corridoio d'ingresso, mediante la realizzazione di una parete con relativa porta;
- Sostituzione e messa in sicurezza della tapparella del bagno;

Al termine di queste valutazioni è necessario sottolineare che, alla luce della qualità delle difformità evidenziate, la valutazione economica dell'intervento di sanatoria e rimessa in pristino dei luoghi è da considerarsi puramente indicativa e non vincolante ai fini dell'intervento che si renderà necessario per sanare i luoghi. Una stima precisa e puntuale potrà essere effettuata solo a seguito della stesura di un progetto esecutivo dell'intervento stesso.

Si precisa inoltre che non sono stati quantificati gli interventi e le operazioni necessarie per poter individuare le problematiche derivanti dalla presenza di umidità nel bagno e la relativa rimessa in pristino.

Note





4.1 Rispondenza catastale

Unità immobiliari identificate catastalmente in mappa al

Foglio	36	Sezione	NCT	Mappale	107		
<input type="checkbox"/>	Sub. 4	Categoria	A/2	Classe	3	Consistenza	4 vani Rendita € 159,07
<input type="checkbox"/>	Sub. 34	Categoria	C/6	Classe	1	Consistenza	13 mq Rendita € 18,13
<input type="checkbox"/>	Sub. 36	Categoria	C/2	Classe	U	Consistenza	2 mq Rendita € 2,79



Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia delle Entrate
_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
- Dal sito Web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica catasto terreni
- Visura storica catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo mappale
- Tipo frazionamento
- Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

19/02/2025 – Visura catastale



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ING. LORENZO GUERINI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716, 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

che avendo avuto modo di accedere alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, è possibile esprimersi in merito alla NON REGOLARITA' catastale degli stessi, poiché le schede catastali non rappresentano correttamente lo stato di fatto dell'immobile (con annesse le varie difformità urbanistico-edilizie espresse in precedenza).

Note



4.2 Verifica della titolarità



Titolo di provenienza

- Tipo di Atto : Atto di compravendita
- Notaio : Dott. - OMISSIS -
- Data atto : 31/10/2006
- Repertorio : - OMISSIS -
- Raccolta : - OMISSIS -
- Estremi Trascrizione : Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia il 21/11/2006 ai nn. - OMISSIS -.

- Quota di proprietà Intera: - OMISSIS - per 1/1
- Parte

- Usufrutto No
- Si

- Nuda proprietà No
- Si

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
- Sono presenti servitù

- Vincoli No
- Si

- Oneri No
- Si

- Pesì No
- Si

- Gravami No
- Si ipoteca





Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero:

Occupato:

Occupato dall'esecutato

Occupato da altro soggetto diverso dall'esecutato

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

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) 06/03/2025

Note:



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

Relativamente alle difformità descritte in precedenza, a carico dell'acquirente vi saranno degli oneri di natura edilizia che si ritiene opportuno sottolineare:

- A carico della parte acquirente rimangono gli oneri per le procedure amministrative per la sanatoria stimabile in 3.000,00 Euro;
- A carico della parte acquirente rimangono gli oneri per l'aggiornamento delle pratiche catastali di tutti i beni oggetto di perizia per il riallineamento con lo stato finale autorizzato. L'onere per l'aggiornamento è stimabile in circa € 3.000,00;
- Si dovranno considerare 4.000,00 euro di spese edilizie per:
 - L'identificazione di un antibagno all'interno del corridoio d'ingresso, mediante la realizzazione di una parete con relativa porta di accesso;
 - Sostituzione emessa in sicurezza della tapparella del bagno.

E' necessario comunque sottolineare che, alla luce delle difformità evidenziate, la valutazione economica dell'intervento di sanatoria e rimessa in pristino dei luoghi è da considerarsi puramente indicativa e non vincolante ai fini dell'intervento che si renderà necessario per sanare i luoghi. Una stima precisa e puntuale potrà essere effettuata solo a seguito della stesura di un progetto esecutivo dell'intervento stesso.

Si precisa inoltre che non sono stati quantificati gli interventi e le operazioni necessarie per poter individuare le problematiche derivanti dalla presenza di umidità nel bagno e la relativa rimessa in pristino.

NOTA: L'impianto di riscaldamento condominiale è stato dismesso con assemblea condominiale, sono presenti delle pompe di calore aria-aria di cui non è stato possibile rilevare né il funzionamento né la possibilità di riscaldare gli ambienti. E' quindi possibile che l'impianto esistente non sia in grado di garantire il riscaldamento degli ambienti.

Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Sull'immobile staggito non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole, fatta eccezione per quanto segue:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione Contro: presentata il 21/11/2006 n. - OMISSIS - reg. part. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – atto notarile pubblico del 31/10/2006 - notaio - OMISSIS - rep. - OMISSIS - a favore di - OMISSIS - (c.f. - OMISSIS -) con sede in - OMISSIS - capitale - OMISSIS - (tasso interesse annuo - OMISSIS -) totale € - OMISSIS - durata 30 anni.
- 2) Iscrizione Contro: presentata il 3/05/2016 n. - OMISSIS - reg. part. a favore di - OMISSIS - - Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo del 15/03/2016 repert. n. - OMISSIS - Tribunale di Brescia capitale € 6.234,29 (interessi € 200,00 - spese € 5.565,71) totale € 12.000,00.
- 3) Iscrizione Contro: presentata il 19/01/2024 n. - OMISSIS - reg. part. a favore di - OMISSIS - - Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo del 23/10/2013 n. - OMISSIS - rep. - Giudice di Pace di Brescia capitale € 4.257,67 (spese per € 3.742,33) totale € 8.000,00.
- 4) Trascrizione Contro: presentata il 07/06/2024 n. - OMISSIS - reg. part. presentata da Avv. - OMISSIS - Pignoramento Immobiliare da Atto esecutivo del 03/05/2024 n. - OMISSIS - rep. - Ufficiale Giudiziario. A favore del - OMISSIS - (c.f. - OMISSIS -).

Si precisa inoltre che:

- Il bene identificato come foglio 36 particella 107 sub. 4 deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/04/2007 Pratica n. BS0204777 in atti dal 27/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 72434.4/2007) dal foglio 30 particella 2374 sub. 4;
- Il bene identificato come foglio 36 particella 107 sub. 34 deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/04/2007 Pratica n. BS0204777 in atti dal 27/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 72464.34/2007) dal foglio 30 particella 2374 sub. 34;
- Il bene identificato come foglio 36 particella 107 sub. 36 deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/04/2007 Pratica n. BS0204777 in atti dal 27/04/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 72466.36/2007) dal foglio 30 particella 2374 sub. 36.

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione.

La valutazione del più probabile valore dell'immobile in libero mercato tiene conto sulle seguenti assunzioni limitative:

- andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi per unità immobiliari simili nella stessa zona;
- discreto grado di appetibilità dell'immobile dato da:
 - Localizzazione dell'immobile in zona non troppo lontana dalla città posizionato su una via di facile accesso;
 - Mediocre stato di manutenzione dell'unità immobiliare, inserito in un piccolo condominio benché risulti garantita una buona autonomia.

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata si basa sulle seguenti considerazioni:

- Maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato;
- Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso del bene non è quantificabile prima dell'asta;
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle vigenti leggi in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, senza certezza sulla qualità del bene e della manutenzione dell'immobile;
- Tra la data di stima dell'immobile e la sua aggiudicazione possono intervenire diversità tra il valore stimato e quello reale indotte sia dal cambiamento delle caratteristiche e delle condizioni del bene (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterna), sia dalla ciclicità del segmento immobiliare (rivalutazione/svalutazione);
- Difficoltà nel visionare l'immobile oggetto della procedura fallimentare. Spesso, infatti, non è possibile visionare di persona il bene e, nei casi in cui è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano i sopralluoghi con scarso anticipo (7-10 giorni) rispetto alla data dell'asta;
- Diversità dell'attività di marketing tra un bene oggetto di procedura fallimentare ed uno normalmente immesso sul mercato immobiliare. Infatti, l'immobile messo all'asta è pubblicizzato soltanto tramite qualche rivista specializzata o in appositi siti internet;
- Se si considera che in fase d'asta avverranno dei rilanci rispetto al prezzo base dell'asta, quest'ultimo non dovrà di certo essere pari al valore di mercato del bene poiché questo porterebbe l'aggiudicatario a pagare un prezzo superiore al valore di mercato;
- Per superare l'innata diffidenza del comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie, dovuta principalmente all'aspetto psicologico di sentirsi partecipe ad un esproprio forzoso ed aumentare la platea dei possibili acquirenti dell'immobile, è opportuno scontare il valore di mercato dell'immobile così che diventi maggiormente appetibile.

Condizioni limitative

Nessuna.

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

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

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

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

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. _____ 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
 - Comparazione con quotazioni OMI

Finanziario

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

Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

1. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1/1**

Per quanto concerne le unità immobiliari identificate in mappa al

Foglio **36** Sezione **NCT** Mappale **107**

<input type="checkbox"/> Sub. 4	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 4 vani	Rendita € 159,07
<input type="checkbox"/> Sub. 34	Categoria C/6	Classe 1	Consistenza 13 mq	Rendita € 18,13
<input type="checkbox"/> Sub. 36	Categoria C/2	Classe U	Consistenza 2 mq	Rendita € 2,79

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 67.000 diconsi Euro sessantasette mila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I).

Al valore sopra esposto è necessario detrarre il valore delle opere da realizzare per la messa in pristino dell'immobile al fine di raggiungere l'abitabilità:

- Oneri per procedure amministrative per sanatoria € 3.000,00
- Aggiornamento planimetrie catastali € 3.000,00
- Opere edili per identificazione antibagno e sostituzione tapparella bagno € 4.000,00

Il **prezzo finale di mercato ridotto** viene quindi quantificato in € **57.000,00**. diconsi Euro **cinquanta settantamila/00**.

Il più probabile **prezzo di mercato ridotto in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 45.600,00. Operando gli arrotondamenti al migliaio di euro, il prezzo di mercato ridotto dell'immobile in oggetto è pari a € **46.000** diconsi Euro **quarantaseimila/00**.

Valore locativo dell'immobile

In base allo stato dell'immobile, della posizione in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € **400 (quattrocento/00 euro)**.

Si ricorda che tale valore è riferito all'immobile dopo la messa in pristino dei vizi evidenziati nei paragrafi precedenti e con la superficie dell'immobile ridotta alla sola porzione che rispetta le distanze minime dal confine.

Spese condominiali

L'unità immobiliare in esame risulta essere inserita all'interno di un condominio denominato "Condominio Mandolossa". A seguito di verifica da parte dell'amministratore condominiale, alla data del 31/05/2024, risultano a carico dell'esecutato spese condominiali arretrate pari a € 10.854,33. Si allega dichiarazione dell'amministratore condominiale.



1. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

ING. LORENZO GUERINI

Iscritto all'Ordine/Albo:



Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716



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.



Timbro e firma _____



Data rapporto valutazione: 22/04/2025



2. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborato fotografico delle unità immobiliari
4. Schede e visure catastali
5. Copia atto di compravendita
6. Concessione Edilizia n. 79/1966
7. Concessione Edilizia n. 114/1970
8. Concessione Edilizia n. 13/1970
9. Certificato di Abitabilità
10. Dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate
11. Spese condominiali
12. Verbale assemblea condominiale non avviamento dell' impianto di riscaldamento e dismissione della caldaia

3. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

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

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

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

