

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 18/2025


Giudice Dell'Esecuzione: Dott. Gianluigi Canali

Anagrafica

Creditore Procedente

ASTE
GIUDIZIARIE®
BCC DEL GARDA
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI
DEL GARDA
SOCIETÀ COOPERATIVA
con Sede legale in Montichiari
Via Trieste n. 62
C. F. e P. Iva 00285660171

Rappresentato dall'Avvocato

ASTE
GIUDIZIARIE®
PAOLO LODA
con studio in Brescia
Via Ferramola n. 4
Tel. +39 030 43000 Fax +39 030 47897
Pec paolo.loda@brescia.pecavvocati.it

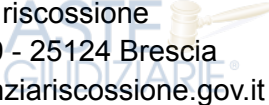
Esecutati

ASTE
GIUDIZIARIE®
OMISSIS
residente in xxx

Intervenuti alla data di stima

ASTE
GIUDIZIARIE®
OMISSIS
residente in xxx

Rappresentato dal Procuratore

ASTE
GIUDIZIARIE®
AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
in persona del Legale Rappresentante pro tempore
in qualità di Agente della Riscossione dei Tributi
per la provincia di Brescia
con sede in Roma
Via Giuseppe Grezar n. 14
C.F. e P. IVA 13756881002ASTE
GIUDIZIARIE®
ERMANN0 BUZZIpresso sportello di riscossione
Via Cefalonia n. 49 - 25124 Brescia
Pec pct@pec.agenziaiscossione.gov.it



BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
con sede legale in Roma
Viale Altiero Spinelli n. 30
C.F. 00651990582
P. Iva 00920451002

Rappresentato dagli Avvocati

PROF. LUCIO GHIA
ed

ENRICA MARIA GHIA

Studio Legale Associato Roma - Milano
elettivamente domiciliata in Milano

Via Filippo Corridoni n. 1

Avv. Enrica Maria Ghia

Tel. +39 06 42012618 - +39 12 76390887

Pec lucioghia@ordineavvocatiroma.org

enrica.ghia@milano.pecavvocati.it



Esperto incaricato

Ing. Fausta Magnaghi Gambi

Via M. Cerutti 59 - 25017 Lonato del Garda (Bs)

C.F. MGN FST 59R65 F205W

Tel. +39 030 9132105

Fax +39 030 2810964

E mail fmgambi@alice.it

Pec fausta.magnaghi.gambi@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. 1829

Iscritto all'Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia n. 672





LOTTO 1

Descrizione sintetica

Villetta disposta su due piani fuori terra con autorimessa e cantina interrata

Ubicazione xxx

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

◆ Porzione di villetta bifamiliare

- Sez. NCT, foglio 52, part. 302, sub. 8, categoria A/7, cl. 5, consistenza 8 vani, rendita Euro 1.198,18, zona censuaria 2, piano S1 - T - 1, superficie totale 147 mq., totale escluse aree scoperte 141 mq.
- Sez. NCT, foglio 52, part. 302, sub. 16, categoria C/6, cl. 3, consistenza 36 mq., rendita Euro 128,29, zona censuaria 2, piano S1, superficie totale 39 mq.

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di xxx) Foglio 52
Particella 302

◆ Alle unità compete la quota proporzionale di proprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare del mappale:

- 302 sub. 1 - corsello box, passaggi carrai e pedonali - comuni a tutti i subalterni del mappale 302

Alle unità immobiliari competono:

- 142,27 millesimi generali per il mappale 302/8
- 9,69 millesimi generali per il mappale 302/16

Quota di proprietà quota di piena proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

Diritto di proprietà

Dalla documentazione in atti si rileva che gli immobili sono pervenuti ai signori Omissis per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia - Notaio Mario Mistretta in data 07.12.2015 Rep. n.

107182 e Racc. 40807 e trascritto a Brescia il 10.12.2015 al n. 27827

Divisibilità dell'immobile Gli immobili non sono divisibili



Valore dei beni

Si ritiene opportuno prendere in considerazione la natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano nonché la localizzazione, svolte inoltre le indagini relative al mercato attuale di compravendite di immobili in condizioni analoghe e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trova l'immobile, eseguiti i conteggi delle superfici si è pervenuto alle seguenti valutazioni:

indicazioni OMI €/mq. Comune di xxx - periferica - anno 2024 - semestre 2 - da un minimo di € 2.200,00 ad un massimo di € 2.600,00.

Se invece si considera l'andamento attuale del mercato degli scambi immobiliari, si rileva, per edifici simili, un valore al mq. da un minimo di € 2.250,00 ad un massimo di € 2.900,00.

Per la presente valutazione si ritiene, tenuto conto degli elementi valutativi di cui sopra e di un criterio oggettivo parametrizzato alla situazione del mercato attuale per una concreta possibilità di vendita, di adottare un valore al mq. di € 2.300,00

Superficie commerciale	mq.	207,37
Valore stimato al mq. in	€	2.300,00
Importo complessivo:	mq.	207,37 x € 2.300,00 = € 476.951,00

Valutazione complessiva ⇒ € 477.000,00=

(diconsi Euro quattrocentosettantasettemila/00)

La misura delle superfici degli immobili è stata ottenuta con rilievo metrico. La valutazione è stata eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del sopralluogo.

La valutazione esposta, anche se eseguita in relazione alle misure rilevate, è da intendersi a corpo.

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

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 5% al valore di mercato, trattandosi di vendita forzata e tenuto conto degli interventi di manutenzione da eseguire sulla facciata e per il ripristino dell'impianto solare termico.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 477.000,00 - 5% = € 453.150,00

Valutazione ⇒ € 453.150,00=

(diconsi Euro quattrocentocinquantatremilacentocinquanta/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Si tratta di porzione di villa bifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra con cantina e garage al piano interrato, in buone condizioni di manutenzione, sita nella zona di xxx nel Comune di xxx e servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Considerando la zona di ubicazione e l'attuale andamento del mercato immobiliare locale, il grado di commerciabilità si può definire buono.

"Nel mese di Maggio 2025 per gli immobili residenziali in vendita vi è stato un aumento del prezzo di vendita medio del 15,97% rispetto al mese di Maggio 2024, prezzo massimo raggiunto negli ultimi due anni". (Quotazioni immobiliari nella zona di xxx - immobiliare.it)



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni



Dai documenti esaminati, ed in particolare dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia e certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Niccolò Tiecco - Perugia, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili di cui al NCT foglio 52, part. 302, sub 8 e 16

▶ Atto di Compravendita del 03.03.2009 - Notaio Palombo Simonetta - Repertorio n. 70770/23183 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 18.03.2009 al n. 7250

▶ Annotazione del 20.05.2011 - Registro Particolare 3600 - Registro Generale 21065
Pubblico Ufficiale Notaio Panzeri Paolo - Repertorio n. 18922/12698 del 29.04.2011
Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota

▶ Trascrizione del 10.12.2015 - Registro Particolare 27827 - Registro Generale 43351
Pubblico Ufficiale Notaio Mario Mistretta - Repertorio n. 107182/40807 del 07.12.2015
Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia

▶ Iscrizione del 26.10.2023 - Registro Particolare 7639 - Registro Generale 47439
Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 6176 del 23.10.2023

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

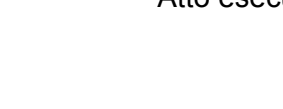
▶ Iscrizione del 26.06.2024 - Registro Particolare 4676 - Registro Generale 28625
Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 6176 del 23.10.2023
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

▶ Iscrizione del 25.10.2024 - Registro Particolare 8091 - Registro Generale 47604
Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 2910 del 10.09.2024
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

▶ Trascrizione del 13.01.2025 - Registro Particolare 839 - Registro Generale 1204
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 10854 del 27.12.2024

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

▶ Trascrizione del 28.02.2025 - Registro Particolare 5895 - Registro Generale 8668
Pubblico ufficiale UNEP c/o Corte D'Appello di Brescia - Repertorio n. 612 del 08.02.2025
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili



Identificazione e descrizione attuale dei beni

Localizzazione

Provincia Brescia

Comune xxx

Viale xxx

Zona xxx

Mappa Geografica



Google Maps



Google Maps



Destinazione Urbanistica dell'immobile	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato usato
Tipologia edilizia del fabbricato	Villa bifamiliare
Tipologia edilizia unità immobiliari	Edilizia residenziale

Caratteristiche generali dell'immobile

Copertura: a falda, con struttura in muricci e tavelloni con sovrastante strato isolante, guaina impermeabilizzante e manto di copertura in coppi

Canali di gronda: in lamiera preverniciata color testa di moro

Strutture in elevazione: telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio

Solai: a predalles finitura liscia

Tramezze: in laterizio intonacato

Serramenti esterni: in legno con vetrocamera con ante ad oscuro cieche in legno e zanzariere

Soglie e davanzali: in marmo bianco di Botticino

Parapetti: in mattoni intonacati

Serramenti interni: in legno tamburato verniciato bianco

Pavimenti: in parquet

Rivestimenti: piastrelle in gres porcellanato

Pavimenti esterni: in gres antigelivo

Tinteggiatura interna: intonaco al civile con idropittura

Tinteggiatura esterna: intonaco al civile (da ripristinare sulla facciata EST a seguito di forte grandinata)

*Scala interna:*alzata e pedata rivestite in pietra e marmo di Botticino

Ringhiere: in ferro verniciato effetto micaceo

Autorimessa: basculante in alluminio con aperture di areazione, pavimento in battuto di cemento

Impianto di riscaldamento: a pavimento con caldaia a condensazione a gas metano

Porta REI centrale termica

Pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria con accumulo (è stato riferito all'atto del sopralluogo che non sono funzionanti e da ripristinare)

Sensori esterni



Impianto antifurto
Predisposizione per la climatizzazione



Impianto elettrico ed idrosanitario
Impianto citofonico

Allaccio alla fognatura



Dall'allegato all'atto del notaio Mistretta - Attestato di Certificazione Energetica valido fino al
21.06.2021 - Classe Energetica "A" con un consumo di 27,43 Kwh/mq. annuo



Descrizione sintetica degli immobili



LOTTO 1



L'immobile oggetto di stima consta di una villetta bifamiliare di recente costruzione, ben distribuita negli spazi ed in condizioni di manutenzione molto buone ed ubicata a xxx, frazione di xxx.

L'immobile si articola su due piani fuori terra, l'interrato con cantina ed autorimessa, portici sui lati Est ed Ovest e giardino di pertinenza.



Al piano terra si trovano la cucina abitabile, che affaccia sul portico posteriore, il soggiorno ed un bagno. Mediante la scala interna si accede al piano superiore dove sono ubicate tre camere da letto ed un bagno. Al piano sono presenti bocchette di areazione per garantire un adeguato ricambio d'aria.

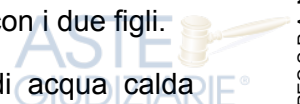


Si accede al piano inferiore attraverso la scala interna dove si trovano la cantina, il garage e la centrale termica dotata di finestre che si aprono su bocche di lupo.



La proprietà è recintata da un muretto con sovrastante ringhiera e siepi in porzione di confine.

All'atto del sopralluogo la proprietaria riferiva di occupare l'unità immobiliare da sola con i due figli.



Faceva presente, altresì, che i pannelli solari termici destinati alla produzione di acqua calda sanitaria si erano guastati rendendo necessario, quindi, un intervento di manutenzione per il ripristino e che, a seguito della forte grandinata verificatasi nel Luglio 2023, la facciata posta ad Est è stata fortemente danneggiata e necessita anch'essa di opere di riparazione.



La proprietaria precisava, inoltre, di essere in regola con il pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso e che dette spese ammontano a circa € 600,00 annuali.



L'immobile è stato edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione, comprendente una parte realizzata in edilizia convenzionata ed una parte in edilizia libera tra cui rientra la porzione di villa bifamiliare oggetto della presente procedura.

Identificazione catastale

Comune Censuario xxx

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 52

Particella 302

Subalterno 8

Confini

Nord Particella 302/9 - villetta

Sud Particella 302/7 - villetta

Est Particella 299

Ovest Particelle 302/1, 301 - passaggio comune

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 52

Particella 302

Subalterno 16

Confini

Nord Particella 302/9

Sud Muri perimetrali

Est Particella 302/1 corsello comune

Ovest Particella 302/8



Consistenza

Rilievo interno

Data del sopralluogo 14 Marzo 2025

Criterio di misurazione SIL



Calcolo superfici di proprietà



Superfici:



P.T.	mq.	61,09	x coeff. = 1	⇒	mq.	61,09
portici	mq.	15,04	x coeff. = 0,35	⇒	mq.	5,27
P.1	mq.	69,28	x coeff. = 1	⇒	mq.	69,28
balcone	mq.	4,20	x coeff. = 0,30	⇒	mq.	1,26
P.-1	mq.	75,13	x coeff. = 0,50	⇒	mq.	37,56
giardino	mq.	25,00	x coeff. = 0,10	⇒	mq.	2,50
	mq.	152,05	x coeff. = 0,20	⇒	mq.	30,41



Superficie commerciale



TOTALE mq. 207,37

mq. 207,37



Caratteristiche qualitative

L'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione.

Le finiture sono di buona fattura ed in un buono stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano	Terra, Primo, Interrato
Ascensore	Assente
Impianti in dotazione	
Riscaldamento	Presente
Condizionamento	Predisposizione
Impianto elettrico	Presente
Impianto idraulico	Presente
Antifurto	Presente
Manutenzione fabbricato	Molto buona
Manutenzione unità immobiliare	Ottima
Classe energetica	"A" - attestato con scadenza 21.06.2021
Inquinamento	
Atmosferico	Assente
Acustico	Assente
Elettromagnetico	Assente
Ambientale	Assente
Luminosità dell'immobile	Media
Panoramicità dell'immobile	Media
Funzionalità dell'immobile	Molto buona
Finiture dell'immobile	Buone

Conformità edilizia - urbanistica
Anno di costruzione

Fabbricato successivo al 01.09.1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ▶ Permesso di costruire del 12.05.2009 - n. 14132 Registro Concessioni con menzione di Autorizzazione paesaggistica n. 6104 del 01.04.2009
- ▶ Convenzione Urbanistica del 18.12.2008 - Rep. n. 70641 - Racc. 23104 (ai sensi dell'art.46 della Legge regionale dell'11 marzo 2005 n. 12)

Notaio Simonetta Palombo

- ▶ Denuncia di inizio attività del 26.11.2010 - Prot. n. 0040398 del 30.11.2010

Classificazione: 06/03 2009/5

Variante al permesso di costruire n. 14132 del 12.05.2009 - Prot. n.45870/08

- ▶ Attestazione Agibilità del 09.02.2012 - Prot. n. 4967/VS/III

Documentazione visionata: Pratiche edilizie sopra elencate

Tavole di progetto

Documentazione ottenuta telematicamente dall'Ufficio Tecnico del Comune di xxx a seguito di richiesta di accesso agli atti.

La Convenzione urbanistica della durata di anni 20 disciplina l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "ATR/RP 5" - Aree di trasformazione residenziali - in località xxx, finalizzato alla realizzazione di immobili in parte destinati all'edilizia libera ed parte all'edilizia convenzionata.

L'immobile oggetto della presente stima ricade nel lotto edificato in edilizia libera.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 in data 18.10.2016, esecutiva dal 16.11.2016, efficace dal 02.11.2016 ed approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24.03.2017, efficace dal 28.06.2017

Mappale 302: unito con altri è inserito in un più ampio comparto denominato "AUT/CV 25" ex *ATR/ RP 5 - Ambiti Urbani di Trasformazione – procedure in itinere o convenzionati*.

Sotto l'aspetto urbanistico si precisa che l'utilizzo della potenzialità volumetrica dei mappali sopra citati è soggetta alla verifica di eventuali asservimenti volumetrici dell'area stessa all'edificazione degli edifici circostanti

Il mappale 302 non ricade all'interno di ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico, ai sensi della D.G.R. 9/2616 del 30/11/2011, di cui agli elaborati SG T10 e SG A01 del P.G.T. vigente.

Vincoli: il mappale 302 ricade all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs.42/2004 e s.m.i.)

Norme Tecniche: Gli interventi sul territorio comunale sono anche soggetti a verifica ed applicazione delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio, di cui all'elaborato PR_3A facenti parte del P.G.T. vigente.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale di xxx, con la presente



DICHIARA



la REGOLARITÀ edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati



Conformità catastale



Immobili identificati in mappa al Foglio 52 - Particella 302 - Zona censuaria 2

LOTTO 1

Sub. 8	Cat. A/7	Cl. 5	Consistenza	8 vani	Rendita Euro	1.198,18	Piano S1 - T - 1
Sub. 16.	Cat. C/6	Cl. 3	Consistenza	36 mq.	Rendita Euro	128,29	Piano S1



Documentazione ottenuta telematicamente da Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali



Elenco documentazione visionata

Visura storica per immobile



Planimetrie catastali

Estratto mappa

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE



La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle 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 degli immobili





Stato di possesso

Inquadramento della titolarità

- Atto di provenienza : Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia
- Notaio : Mario Mistretta
- Data atto : 07.12.2015
- Repertorio : 107182
- Raccolta : 40807
- Estremi Trascrizione : Trascritto a Brescia il 10.12.2015 al n. 27827 di formalità



Quota di proprietà Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni con la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare del mappale 302 - sub. 1 - corsello box, passaggi carrai e pedonali - comune a tutti i subalterni del mappale 302.

Alle unità immobiliari competono 142,27 millesimi generali del mappale 302/8 e 9,69 millesimi generali del mappale 302/16



Condizioni limitanti

Servitù: No
Vincoli: in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio:
vincolo di tutela paesaggistica specifico



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

All'atto del sopralluogo gli immobili erano occupati.





Formalità, vincoli, oneri anche condominiali



- ▶ Ipoteca volontaria n. 7064 del 24.07.2009 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per la durata di 30 anni - Notaio Paolo Panzeri - Lecco - Repertorio n. 23602/4503
 - ▶ Annotazione del 20.05.2011 - Registro Particolare 3600 - Registro Generale 21065
Pubblico Ufficiale Notaio Panzeri Paolo - Repertorio n. 18922/12698 del 29.04.2011
Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota
 - ▶ Ipoteca della riscossione n. 9160 del 25.11.2019
Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma - Repertorio n. 4348/2219 del 21.11.2019
 - ▶ Iscrizione del 26.10.2023 - Registro Particolare 7639 - Registro Generale 47439
Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 6176 del 23.10.2023
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
 - ▶ Iscrizione del 26.06.2024 - Registro Particolare 4676 - Registro Generale 28625
Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 6176 del 23.10.2023
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
 - ▶ Iscrizione del 25.10.2024 - Registro Particolare 8091 - Registro Generale 47604
Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 2910 del 10.09.2024
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
 - ▶ Trascrizione del 13.01.2025 - Registro Particolare 839 - Registro Generale 1204
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 10854 del 27.12.2024
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
 - ▶ Trascrizione del 28.02.2025 - Registro Particolare 5895 - Registro Generale 8668
Pubblico ufficiale UNEP c/o Corte D'Appello di Brescia - Repertorio n. 612 del 08.02.2025
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
- All'atto del sopralluogo la proprietaria riferiva di essere in regola con il pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso



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.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Si ritiene che la destinazione più redditizia degli immobili staggiti sia quella attuale.

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 n. 3 immobili comparabili e con l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune xxx

Riepilogo dei valori di stima
LOTTO 1

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di xxx

identificati al Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT - Foglio 52 - Particella 302 - Zona censuaria 2

Sub. 8 Cat. A/7 Cl. 5 Consistenza 8 vani Sup. tot. 147 mq. Rendita Euro 1.198,18
Piano S1 - T - 1

Sub. 16 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 36 mq. Sup. tot. 39mq. Rendita Euro 128,29
Piano S1

e le quote proporzionali alla proprietà esclusiva delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, come per legge.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 477.000,00=**

(diconsi Euro quattrocentosettantasettemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 453.150,00=**

(diconsi Euro quattrocentocinquantatremilacentocinquanta/00)

Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672

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

Con osservanza

Lonato del Garda 17 Giugno 2025



INDICE



pag.

Identificazione e descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	7
Conformità edilizia - urbanistica	14
Conformità catastale	16
Stato di possesso	17
Formalità, vincoli, oneri anche condominiali	18
Riepilogo dei valori di stima	20
Dichiarazione di rispondenza	21

