

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. 198/2025

Giudice delegato:

dott. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

omissis

Rappresentata dall'Avvocato

omissis

Esecutati:

omissis

Esperto incaricato

ING. ALESSANDRO CANTONI

Via SOLFERINO 55 E, 25121 Brescia

CF CNTLSN83M06B157Q

Tel 030/47087 - Fax 030/47087

Mail cantoniprogetti@gmail.com

Pec alessandro.cantoni@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al n. A5960

TIMBRO E FIRMA



Date

Nomina dell'esperto

12/06/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

02/07/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione

13/10/2025

LOTTO 1

OPIFICIO

Descrizione sintetica

D/1 – Opificio

Ubicazione

Comune di Gardone Val Trompia (BS), Via Madonnina

Identificativi catastali

Sezione NCT, Foglio 16, particella 58, subalterno 1, categoria D/1,
Rendita euro 3.184.98.

Quota di proprietà

omissis

Divisibilità dell'immobile

indivisibile

AREA URBANA

Descrizione sintetica

F/1 - Area urbana

Ubicazione

Comune di Gardone Val Trompia (BS), Via Madonnina

Identificativi catastali

Sezione NCT, Foglio 16, particella 58, subalterno 4, categoria F/1

Quota di proprietà

omissis

Divisibilità dell'immobile

indivisibile

AUTORIMESSA

Descrizione sintetica	C/6 – Autorimessa
Ubicazione	Comune di Gardone Val Trompia (BS), Via Madonninga
Identificativi catastali	Sezione NCT , Foglio 16, particella 58, subalterno 2, categoria C/6, Classe 3, Consistenza e Superficie Catastale mq 89, rendita euro 211,44.
Quota di proprietà	omissis
Divisibilità dell'immobile	indivisibile



LOTTO 1

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nella zona nord-est del Comune di Gardone Val Trompia (BS), in un'area periferica a destinazione mista artigianale e residenziale, caratterizzata da un tessuto urbano a bassa densità edilizia.

La zona, situata ai piedi del rilievo montuoso, gode di buona accessibilità e collegamenti con la viabilità principale.

Gli immobili fanno parte di un complesso artigianale e residenziale circondato su tutti e quattro i lati da corte di pertinenza, che garantisce un adeguato distacco dagli edifici limitrofi e una buona fruibilità degli spazi esterni.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ No ☐ Si se No vedi pagina 12

Conformità catastale ☒ No ☐ Si se No vedi pagina 14

Conformità titolarità ☐ No ☒ Si se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 16

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 13

Limitazioni

Assunzioni limitative

X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Provenienza:

Le unità immobiliari sono nella titolarità della società *omissis*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Pervenute dalla società *omissis*, giusto atto di Trasformazione di Società a rogito Notaio Capaldo Francesca Repertorio n. 2965/2140 del 30/04/2015, trascritto in data 04/05/2015 ai nn. Registro Particolare 9582 e Registro Generale 14424.
- Pervenire alla società *omissis* giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Santosuosso Fabrizio Repertorio n. 50112/25223 del 05/05/2011, trascritto in data 30/05/2011 ai nn. Registro Particolare 13690 e Registro Generale 22470.

Formalità:

- TRASCRIZIONE del 07/08/2002 - Registro Particolare 23430 Registro Generale 37009 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 5360 del 16/07/2002 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
- TRASCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 13690 Registro Generale 22470 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 50112/25223 del 05/05/2011 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
- ISCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 4942 Registro Generale 22471 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 50113/25224 del 05/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
- TRASCRIZIONE del 04/05/2015 - Registro Particolare 9582 Registro Generale 14424 Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 2965/2140 del 30/04/2015 **ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**

- ISCRIZIONE del 15/03/2019 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 11864
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3845/2219
del 13/03/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- ISCRIZIONE del 07/02/2022 - Registro Particolare 856 Registro Generale 4632
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4981/2222
del 04/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- ISCRIZIONE del 08/02/2022 - Registro Particolare 903 Registro Generale 4799
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4992/2222
del 07/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO

- TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 16352 Registro Generale
23687 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO Repertorio
3650 del 12/05/2025 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI**

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- In data 12/06/2025 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.
- In data 02/07/2025 accettavo l'incarico conferitomi prestando relativo giuramento.
- In data 09/07/2025 acquisivo la documentazione relativa alla presente Esecuzione Immobiliare dal seguente link del Tribunale di Brescia
<https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.wp>
- Quindi verificavo l'esatta ed aggiornata identificazione catastale del bene immobile oggetto di procedura attraverso visura telematica ed acquisivo la mappa catastale del bene in esame, regolarmente depositato presso il Catasto Edilizio Urbano.
- In data 21/07/2025 alle ore 10.00 mi recavo a Gardone Val Trompia (Bs) per eseguire il sopralluogo.

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| ☐ Provincia | Brescia |
| ☐ Comune | Gardone Val Trompia |
| ☐ Via/Piazza | via Madonnina |
| ☐ Civico n. | 42 |

Zona: nord-est del centro del comune di Gardone Val Trompia (zona mista residenziale - artigianale periferica)



- ☐ **Destinazione urbanistica degli immobili:** artigianale
- ☐ **Tipologia immobiliare:** opificio con annessa area urbana
- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** Capannone prefabbricato

Il lotto oggetto di stima è situato nella zona nord-est del Comune di Gardone Val Trompia (BS), in un'area periferica a destinazione mista artigianale e residenziale, caratterizzata da edifici a bassa densità.

L'accesso al capannone avviene tramite una corte comune, raggiungibile da una strada privata con ingresso da Via Madonnina.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile è costituito da un corpo con struttura in elementi prefabbricati destinata ad officina e magazzino per autoveicoli industriali.

Sul lato nord è presente un vano adibito a servizi igienici e spogliatoio per il personale.



Nella porzione nord-est del capannone è stato realizzato un soppalco accessibile tramite scala in ferro, all'interno del quale si trovano i locali destinati a uffici e archivio.

Gli ambienti risultano suddivisi mediante partizioni modulari con profili in alluminio.

Dal soppalco, attraverso una porta situata sul lato est, si accede a una piccola terrazza posta a copertura dei garage sottostanti, identificati al lotto 2 della presente perizia.

La struttura portante della porzione destinata ad officina è realizzata con elementi prefabbricati, mentre la parte restante è gettata in opera, con muri perimetrali in cemento armato.

I pavimenti sono in battuto di cemento, e gli infissi in metallo.

L'edificio si presenta intonacato e tinteggiato esternamente.

Dal punto di vista impiantistico, il capannone è dotato di impianto elettrico, ma privo di riscaldamento.

I locali adibiti a ufficio dispongono di impianto elettrico, e l'ufficio situato sul lato nord è inoltre dotato di sistema di riscaldamento tramite fancoil.

L'area urbana identificata al subalterno 4 è relativa a una porzione di corte adibita a giardino di pertinenza dell'abitazione collocata a nord del capannone.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo. Non si rilevano particolari criticità se non piccole crepe probabilmente di assestamento tra la struttura prefabbricata e quella in opera, nonché sulla terrazza.

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** Capannone con annessa area urbana.

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri per quanto riguarda la porzione adibita a magazzino e una parte in struttura prefabbricata adibita ad officina. Nella zona ovest di quest'ultima è situato un soppalco sorretto da una struttura in acciaio.

☐ **Dimensione:** L'unità immobiliare a destinazione artigianale ha una superficie complessiva di 545,97 mq. Il soppalco destinato ad uffici ha una superficie di 51,81 mq.

☐ **Caratteri domanda e offerta:** lato acquirente x privato x società
lato venditore x privato

☐ **Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

Gardone Val Trompia, con una popolazione di 11.384 abitanti, è un comune della provincia di Brescia. Dista circa 19 Km da Brescia.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Gardone Val Trompia è compreso in tutta la città tra 815 €/m² e 1.545 €/m² per la compravendita e tra 3,4 €/m² mese e 6,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

☐ **Filtering:** assente



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Immobile ad uso artigianale

Confini: L'unità oggetto di stima confina a nord con il lotto identificato al foglio 16 particella 360, a est con il lotto identificato al foglio 16 particella 184 e a sud-ovest con il lotto artigianale identificato al foglio 16 particella 43.

Consistenza

- | | |
|--|--|
| ☒ Rilievo | ☒ Interno ed esterno |
| | ☐ Solo esterno |
| ☒ Diretto in loco | CTU |
| ☒ Data del sopralluogo: | 21/07/2025 |
| ☒ Desunto graficamente da: | ☒ Planimetria catastale |
| | ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | ☒ Elaborato grafico (generico) |
| Criterio di misurazione | ☐ SEL - Superficie Esterna Lorda |
| | ☒ SIL - Superficie Interna Lorda |
| | ☐ SIN - Superficie Interna Netta |

LOTTO 1

Superficie capannone P.T.	m ²	545,97	100%	545,97 m ²
Superficie capannone P.1	m ²	51,81	100%	51,81 m ²
Corte comune di pertinenza	m ²	682,62		
di cui	m ²	25,00	10%	2,50 m ²
	m ²	657,62	2%	13,15 m ²
Area urbana utilizzata a corte	m ²	225,00		
di cui	m ²	25,00	10%	2,50 m ²
	m ²	200,00	2%	4,00 m ²

Superficie commerciale totale

619,93 m²

Caratteristiche dell'unità oggetto di valutazione:

- x Livello di piano: piano terra (officina e magazzino) e piano primo (soppalco zona uffici)
- x Ascensore: non presente
- x n. Servizi: 1 servizio igienico per dipendenti nel locale officina

Impianti in dotazione

- x Riscaldamento: fancoil presente solo in un ufficio piano soppalcato
- x Condizionamento: non presente
- x Elettrico: presente
- x Idraulico: presente
- x Manutenzione fabbricato: Discreta
- x Classe energetica: /
- x Esposizione prevalente: Discreta
- x Panoramicità dell'immobile: Discreta
- x Funzionalità dell'immobile: Discreta
- x Finiture dell'immobile: Discrete

Le condizioni manutentive generali dell'immobile sulle parti esterne ed interne sono apparse discrete considerata la sua destinazione d'uso.

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

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Indicare la documentazione visionata:

Il complesso immobiliare che comprende il lotto oggetto di stima è stato interessato dalle seguenti licenze edilizie rilasciate dal Comune di Gardone Val Trompia (BS), e precisamente:

- CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 7/03 del 24/02/2003;
- D.I.A. N.11509 del 24/10/2002 per "opere interne all'autorimessa interrata e ampliamento ufficio esistente";
- CONCESSIONE EDILIZIA N.29/87 DEL 15/10/1987 per "costruzione garage interrato – muro di sostegno – soletta pedonale – opere interne all'appartamento di finitura";
- CONCESSIONE EDILIZIA N.12/81 DEL 25/06/1981 per "nuova costruzione di capannone industriale con annessa abitazione custode".

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici: SI, una piccola porzione della corte comune è interessata dal vincolo di rispetto elettrodotto "ex Legge 22/02/01 n.36 e s.m.i., art.4"
- ☐ Vincoli ambientali: NO
- ☐ Vincoli paesaggistici: NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la IRREGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la NON conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

È stata riscontrata una lieve difformità nella zona adibita a magazzino, in quanto nella concessione edilizia D.I.A. n. 11509 del 24/10/2002 risulta rappresentato un soppalco con altezza pari a 2,10 m, attualmente non presente nello stato di fatto.

Tale irregolarità risulta sanabile mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, il cui costo complessivo, comprensivo di oneri amministrativi e parcella professionale, è stimato in circa € 3.500,00



4.2 Rispondenza catastale

Dalla verifica della documentazione catastale è emerso che le planimetrie attualmente presenti nella banca dati del Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio riferite alla sezione urbana NCT, foglio 04, particella 58, sub 1 e 4 sono state presentate in data 22/01/1988 con protocollo n. 2569.

Si evidenzia che tali planimetrie non risultano aggiornate successivamente alla presentazione della D.I.A. n. 11509 del 24/10/2002. Pertanto, la planimetria relativa al capannone identificato al subalterno 1 presenta difformità rispetto allo stato di fatto, in particolare nella rappresentazione del piano soppalcato.

Si segnala inoltre che, in entrambe le planimetrie catastali, la strada di accesso alla corte comune da Via Madonnina è stata rappresentata in modo errato.

Dalle visure catastali si rileva, inoltre, che l'immobile non risulta identificato con il numero civico, corrispondente in realtà al n. 40.

È stato altresì riscontrato che, nella documentazione allegata al Certificato di Abitabilità n. 7/03 del 24/02/2003, sono state presentate planimetrie non aggiornate rispetto all'ultima concessione edilizia (D.I.A. n. 11509 del 24/10/2002).

L'aggiornamento catastale delle planimetrie, comprensivo delle necessarie verifiche e della predisposizione della nuova documentazione, comporta un costo stimato di circa € 750,00.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, 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 IRREGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza:

Le unità immobiliari sono nella titolarità della *omissis*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Pervenute dalla *omissis*, giusto atto di Trasformazione di Società a rogito Notaio Capaldo Francesca Repertorio n. 2965/2140 del 30/04/2015, trascritto in data 04/05/2015 ai nn. Registro Particolare 9582 e Registro Generale 14424.
- Pervenne alla società *omissis*, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Santosuoso Fabrizio Repertorio n. 50112/25223 del 05/05/2011, trascritto in data 30/05/2011 ai nn. Registro Particolare 13690 e Registro Generale 22470.

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Occupato l'immobile attualmente è occupato

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

Contratti locativi

Non risultano contratti locativi o comodati riferiti all'immobili in oggetto come da comunicazione dell' Agenzia delle entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

- ISCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 4942 Registro Generale 22471 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 50113/25224 del 05/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
- TRASCRIZIONE del 04/05/2015 - Registro Particolare 9582 Registro Generale 14424 Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 2965/2140 del 30/04/2015 **ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
- ISCRIZIONE del 15/03/2019 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 11864 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3845/2219 del 13/03/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**
- ISCRIZIONE del 07/02/2022 - Registro Particolare 856 Registro Generale 4632 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4981/2222 del 04/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**
- ISCRIZIONE del 08/02/2022 - Registro Particolare 903 Registro Generale 4799 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4992/2222 del 07/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO**
- TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 16352 Registro Generale 23687 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 3650 del 12/05/2025 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

7. 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 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

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

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

L'immobile staggito non può essere utilizzato con usi diversi da quelli previsti.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione.

☐ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. ____ comparabili

X 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

X Metodo Statistico Matematico

Indagini di mercato

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione.

Sono stati reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il Borsino Immobiliare e ProBrixia, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia delle Entrate e i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare in Italia.



Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa I in allegato è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati.

La deviazione standard fissata per il lotto 1 in **57,29 €/mq**, fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona per il lotto 1 pari a **428,17 €/mq** e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore medio così fissato possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

LOTTO 1

Opificio

Sezione NCT, Foglio 16, particella 58, subalterno 1, categoria D/1, Rendita euro 3.184.98.

Area urbana

Sezione NCT, Foglio 16, particella 58, subalterno 4, categoria F/1

Sulla base del metodo comparativo statistico matematico allegato alla presente perizia, si perviene quindi ad un valore di mercato totale di 145.309,20 €.

Si segnala come l'area urbana sia stata equiparata a una corte al fine di potergli attribuire un valore e dato il suo reale utilizzo odierno.

Visto le condizioni generali dell'immobile discrete non si ritiene di dover deprezzarne il costo, pertanto si perviene a un valore arrotondato di 262.650,00 euro (duecentosessantaduemilaseicentocinquanta/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 1	619,93 mq	265.430,00 €	100,00	265.430,00 €
Valore di stima in libero mercato				265.430,00 €
Valore di stima in condizioni di vendita forzata				212.344,00 €



Il sottoscritto Ing. Alessandro Cantoni esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia ed Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° A5960, 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

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

Data rapporto valutazione: 13/10/2025



10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Atto di compravendita
2. Atto di trasformazione di società
3. Documentazione fotografica
4. Schede catastali
5. Visure catastali
6. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
7. Dichiarazione Agenzia delle Entrate per locazioni/comodati d'uso
8. Ispezioni ipotecarie

LOTTO 2

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di perizia è un'autorimessa facente parte di un lotto artigianale e residenziale situato nella zona nord-est del comune di Gardone Val Trompia, in un'area periferica caratterizzata da insediamenti residenziali e artigianali a bassa densità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ No ☐ Si se No vedi pagina 37

Conformità catastale ☒ No ☐ Si se No vedi pagina 38

Conformità titolarità ☐ No ☒ Si se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 40

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 13

Limitazioni

Assunzioni limitative

X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Provenienza:

L' unità immobiliare è nella titolarità della società "omissis, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Pervenute dalla società omissis, giusto atto di Trasformazione di Società a rogito Notaio Capaldo Francesca Repertorio n. 2965/2140 del 30/04/2015, trascritto in data 04/05/2015 ai nn. Registro Particolare 9582 e Registro Generale 14424.
- Pervenne alla società "omissis, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Santosuosso Fabrizio Repertorio n. 50112/25223 del 05/05/2011, trascritto in data 30/05/2011 ai nn. Registro Particolare 13690 e Registro Generale 22470.

Formalità:

- TRASCRIZIONE del 07/08/2002 - Registro Particolare 23430 Registro Generale 37009 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 5360 del 16/07/2002 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
- TRASCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 13690 Registro Generale 22470 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 50112/25223 del 05/05/2011 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**
- ISCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 4942 Registro Generale 22471 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 50113/25224 del 05/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

- TRASCRIZIONE del 04/05/2015 - Registro Particolare 9582 Registro Generale 14424 Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 2965/2140 del 30/04/2015 **ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
- ISCRIZIONE del 15/03/2019 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 11864 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3845/2219 del 13/03/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**
- ISCRIZIONE del 07/02/2022 - Registro Particolare 856 Registro Generale 4632 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4981/2222 del 04/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**
- ISCRIZIONE del 08/02/2022 - Registro Particolare 903 Registro Generale 4799 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4992/2222 del 07/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO**
- TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 16352 Registro Generale 23687 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 3650 del 12/05/2025 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

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

- In data 12/06/2025 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.
- In data 02/07/2025 accettavo l'incarico conferitomi prestando relativo giuramento.
- In data 09/07/2025 acquisivo la documentazione relativa alla presente Esecuzione Immobiliare dal seguente link del Tribunale di Brescia
<https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.wp>
- Quindi verificavo l'esatta ed aggiornata identificazione catastale del bene immobile oggetto di procedura attraverso visura telematica ed acquisivo la mappa catastale del bene in esame, regolarmente depositato presso il Catasto Edilizio Urbano.
- In data 21/07/2025 alle ore 10.00 mi recavo a Gardone Val Trompia (Bs) per eseguire il sopralluogo.

2. Inquadramento degli immobili**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

- ☐ Provincia Brescia
- ☐ Comune Gardone Val Trompia
- ☐ Via/Piazza via Madonnina
- ☐ Civico n. 40

Zona: nord-est del centro del comune di Gardone Val Trompia (zona mista residenziale - artigianale periferica)

Mappa geografica

- ☐ **Destinazione urbanistica degli immobili:**

autorimessa

- ☐ **Tipologia immobiliare:**

autorimessa

- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati:**

Autorimessa fuoriterra



OGGETTO DELLA STIMA

Il lotto oggetto di stima è situato nella zona nord-est del Comune di Gardone Val Trompia (BS), in un'area periferica a destinazione mista artigianale e residenziale, caratterizzata da edifici a bassa densità abitativa.

L'accesso all'autorimessa avviene tramite una corte comune, alla quale si accede da una strada privata con ingresso da Via Madonnina.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile è costituito da una autorimessa disposta su un unico piano, dotata di due accessi carrai e suddivisa internamente in locali destinati al ricovero di autovetture e a ripostiglio/lavanderia.

L'edificio è adiacente al lato nord-est del capannone identificato come Lotto 1, al quale è collegato tramite una porta interna, e presenta una copertura piana praticabile, utilizzata come terrazza.

La struttura portante è gettata in opera con muri perimetrali in cemento armato.

I pavimenti sono in battuto di cemento, mentre gli infissi sono realizzati in metallo.

L'edificio risulta intonacato e tinteggiato esternamente.

Sotto il profilo impiantistico, l'unità è dotata di impianto elettrico e idraulico.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo, senza evidenza di particolari criticità o degradi strutturali rilevanti.

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** Autorimessa.

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri e copertura piana.

☐ **Dimensione:** L'unità immobiliare a destinazione autorimessa ha una superficie complessiva di 98,44 mq.

☐ **Caratteri domanda e offerta:** lato acquirente x privato x società
lato venditore x privato



☐ **Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

Gardone Val Trompia, con una popolazione di 11.384 abitanti, è un comune della provincia di Brescia. Dista circa 19 Km da Brescia.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Gardone Val Trompia è compreso in tutta la città tra 815 €/m² e 1.545 €/m² per la compravendita e tra 3,4 €/m² mese e 6,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

☐ **Filtering:** assente

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Immobile ad uso autorimessa

Confini: L'unità oggetto di stima confina a nord con il lotto identificato al foglio 16 particella 360, a est con il lotto identificato al foglio 16 particella 184 e a sud-ovest con il lotto artigianale identificato al foglio 16 particella 43.

Consistenza

- | | |
|--|--|
| ☒ Rilievo | ☒ Interno ed esterno |
| | ☐ Solo esterno |
| ☒ Diretto in loco | CTU |
| ☒ Data del sopralluogo: | 21/07/2025 |
| ☒ Desunto graficamente da: | ☒ Planimetria catastale |
| | ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | ☒ Elaborato grafico (generico) |
| Criterio di misurazione | ☐ SEL - Superficie Esterna Lorda |
| | ☒ SIL - Superficie Interna Lorda |
| | ☐ SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO 1

Superficie autorimessa	m ²	98,44	100%	98,44 m ²
------------------------	----------------	-------	------	----------------------

Corte comune di pertinenza	m ²	123,07		
----------------------------	----------------	--------	--	--

di cui	m ²	25,00	10%	2,50 m ²
	m ²	98,07	2%	1,96 m ²

Superficie commerciale totale

102,90 m²

Caratteristiche dell'unità oggetto di valutazione:

x Livello di piano: piano terra

x Ascensore: non presente

x n. Servizi: non presenti

Impianti in dotazione

x Riscaldamento: non presente

x Condizionamento: non presente

x Elettrico: presente

x Idraulico: presente

x Manutenzione fabbricato: Discreta

x Classe energetica: /

x Esposizione prevalente: Discreta

x Panoramicità dell'immobile: Discreta

x Funzionalità dell'immobile: Discreta

x Finiture dell'immobile: Discrete

Le condizioni manutentive generali dell'immobile sulle parti esterne ed interne sono apparse discrete considerata la sua destinazione d'uso.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.4 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Indicare la documentazione visionata:

Il complesso immobiliare che comprende il lotto oggetto di stima è stato interessato dalle seguenti licenze edilizie rilasciate dal Comune di Gardone Val Trompia (BS), e precisamente:

- CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 7/03 del 24/02/2003;
- D.I.A. N.11509 del 24/10/2002 per "opere interne all'autorimessa interrata e ampliamento ufficio esistente";
- CONCESSIONE EDILIZIA N.29/87 DEL 15/10/1987 per "costruzione garage interrato – muro di sostegno – soletta pedonale – opere interne all'appartamento di finitura";
- CONCESSIONE EDILIZIA N.12/81 DEL 25/06/1981 per "nuova costruzione di capannone industriale con annessa abitazione custode".

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici: SI, una piccola porzione della corte comune è interessata dal vincolo di rispetto elettrodotto "ex Legge 22/02/01 n.36 e s.m.i., art.4"
- ☐ Vincoli ambientali: NO
- ☐ Vincoli paesaggistici: NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Non sono state riscontrate difformità edilizie tra l'ultima concessione edilizia D.I.A. N.11509 del 24/10/2002 per "opere interne all'autorimessa interrata e ampliamento ufficio esistente" e lo stato esistente alla data del sopralluogo.



4.5 Rispondenza catastale

Dalla verifica della documentazione catastale è emerso che la planimetria attualmente depositata presso la banca dati del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, relativa alla sezione urbana N.C.T., foglio 4, particella 58, subalterno 2, è stata presentata in data 22/01/1988 con protocollo n. 2569.

Si evidenzia che tale planimetria non risulta aggiornata a seguito della presentazione della D.I.A. n. 11509 del 24/10/2002, con conseguente presenza di difformità rispetto allo stato di fatto.

In particolare, la planimetria catastale rappresenta l'autorimessa come un unico ambiente, mentre attualmente l'immobile risulta suddiviso internamente in:

- due locali destinati ad autorimessa;
- e, sul lato nord-est, due locali adibiti a ripostiglio e lavanderia, collegati tramite porte interne.

Si segnala, inoltre, che la strada di accesso alla corte comune da Via Madonnina risulta rappresentata in modo non conforme alla situazione reale.

Dalla visura catastale è stato inoltre rilevato che l'immobile non è identificato con numero civico, il quale corrisponde in realtà al n. 40.

È stato altresì riscontrato che, nella documentazione allegata al Certificato di Abitabilità n. 7/03 del 24/02/2003, è stata presentata una planimetria non aggiornata rispetto all'ultima Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 11509 del 24/10/2002.

L'aggiornamento catastale della planimetria, comprensivo delle necessarie verifiche e della predisposizione della nuova documentazione, comporta un costo stimato di circa € 500,00.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, 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 IRREGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza:

Le unità immobiliari sono nella titolarità della società *omissis*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Pervenute dalla società *omissis*, giusto atto di Trasformazione di Società a rogito Notaio Capaldo Francesca Repertorio n. 2965/2140 del 30/04/2015, trascritto in data 04/05/2015 ai nn. Registro Particolare 9582 e Registro Generale 14424.
- Pervenute alla società *omissis*, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Santosuosso Fabrizio Repertorio n. 50112/25223 del 05/05/2011, trascritto in data 30/05/2011 ai nn. Registro Particolare 13690 e Registro Generale 22470.

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☒ Occupato l'immobile attualmente è occupato

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

Contratti locativi

Non risultano contratti locativi o comodati riferiti all'immobili in oggetto come da comunicazione dell' Agenzia delle entrate.



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

- ISCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 4942 Registro Generale 22471 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 50113/25224 del 05/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
- TRASCRIZIONE del 04/05/2015 - Registro Particolare 9582 Registro Generale 14424 Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 2965/2140 del 30/04/2015 **ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
- ISCRIZIONE del 15/03/2019 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 11864 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3845/2219 del 13/03/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**
- ISCRIZIONE del 07/02/2022 - Registro Particolare 856 Registro Generale 4632 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4981/2222 del 04/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**
- ISCRIZIONE del 08/02/2022 - Registro Particolare 903 Registro Generale 4799 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4992/2222 del 07/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **RUOLO**
- TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 16352 Registro Generale 23687 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 3650 del 12/05/2025 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

7. 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 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

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

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

L'immobile staggito non può essere utilizzato con usi diversi da quelli previsti.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione.

☐ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. ____ comparabili

X 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

X Metodo Statistico Matematico

Indagini di mercato

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione.

Sono stati reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il Borsino Immobiliare e ProBrixia, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia delle Entrate e i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare in Italia.



Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa I in allegato è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati.

Il valore minimo di zona per il lotto 2 è pari a **485,00 €/mq** che è quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore degli immobili in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore minimo così fissato possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

LOTTO 2

Autorimessa

Sezione NCT , Foglio 16, particella 58, subalterno 2, categoria C/6, Classe 3,
Consistenza e Superficie Catastale mq 89, rendita euro 211,44.

Sulla base del metodo comparativo statistico matematico allegato alla presente perizia, si
perviene quindi ad un valore di mercato totale di 49.906,50 €.

Visto le condizioni generali dell'immobile discrete non si ritiene di dover deprezzarne il costo,
pertanto si perviene a un valore arrotondato di 49.900,00 euro
(quarantanovemilanovecento/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 2	102,90 mq	49.900,00 €	100,00	49.900,00 €
Valore di stima in libero mercato				49.900,00 €
Valore di stima in condizioni di vendita forzata				39.920,00 €



Il sottoscritto Ing. Alessandro Cantoni esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia ed Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° A5960, 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

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

Data rapporto valutazione: 13/10/2025



10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Atto di compravendita
2. Atto di trasformazione di società
3. Documentazione fotografica
4. Schede catastali
5. Visure catastali
6. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
7. Dichiarazione Agenzia delle Entrate per locazioni/comodati d'uso
8. Ispezioni ipotecarie