

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 209/2024

LOTTO UNICO

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

L'Illustrissimo G.O.P.:

Dott. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentata dall'Avvocato:

Esecutato:

Esperto incaricato

Geometra Gozzoli Stefano

F.to Digitalmente



Premessa

Nomina dell'esperto	05.02.2025
Conferimento dell'incarico di stima e giuramento	18.02.2025
Data di consegna del rapporto di valutazione	05.07.2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	22.10.2025

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:	Il lotto è composto da un appartamento residenziale mansardato, posto al secondo e ultimo piano di un edificio composto da poche unità immobiliari.
Ubicazione:	Via Andrea Doria, 1 – Ospitaletto (Bd)
Identificativi catastali:	<i>Abitazione:</i> sezione NCT foglio 7, particella 371, subalterno 14;
Quota di proprietà:	Gli immobili oggetto di valutazione hanno le seguenti quote di proprietà: 1/1 [REDACTED]
Diritto di proprietà immobili oggetto di stima:	1/1 [REDACTED] (oggetto di esecuzione), all'acquirente.
Divisibilità dell'immobile:	l'immobile non si ritiene comodamente divisibile
Più probabile valore in libero mercato del lotto:	€ 115.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore a base d'asta) del lotto:	€ 92.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	L'immobile è sito nella zona semi centrale a destinazione prettamente residenziale, del Comune di Ospitaletto (Bs), dotata di una sufficiente presenza di servizi, il Comune è vicino alla città di Brescia e risulta facilmente accessibile dalle principali arterie di comunicazione stradale, nello specifico l'autostrada E35 e A4. Si ritiene di sufficiente commerciabilità in funzione della sua destinazione d'uso e dello stato dei luoghi.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia/urbanistica	vedi da pagina	10
Conformità catastale	vedi da pagina	12
Conformità titolarità	vedi da pagina	13

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No ☒ Si
Spese condominiali arretrate	Non risulta costituito condominio
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	vedi pagina 14
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	☐ No ☒ Si	vedi pagina	16
Condizioni limitative	☐ No ☒ Si	vedi pagina	16

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni a tutto il 05.07.2025

Il sottoscritto geom. Stefano Gozzoli, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Brescia dove risulta che i beni oggetto di stima e più precisamente l'immobile sito in Ospitaletto (Bs) e meglio identificato catastalmente alla Sezione Urbana NCT Foglio 7 Particella 371 Subalterno 14 (Cat. A/2), sono pervenuti al [REDACTED] per Ordinanza Traslativa emessa dal Tribunale di Brescia il 18.11.2022, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il giorno 13.01.2023 al nr. 753 di formalità.

Da ispezione ipotecaria ventennale relativamente ai beni immobili oggetto della presente valutazione, a tutto il 05.07.2025, risultano le seguenti formalità:

- A- TRASCRIZIONE atto notarile pubblico di divisione a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Brescia, del 16.09.2025 rep. 6030/3923, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Brescia il 22.09.2005 n. 33009 di formalità; a favore: [REDACTED] il 27.12.1947 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
- B- TRASCRIZIONE Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Brescia, del 16.09.2025 rep. 6031/3924, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Brescia il 22.09.2005 n. 33010 di formalità; a favore: [REDACTED] con sede in Rodengo Saiano (Bs) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a Ospitaletto il 27.12.1947 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
- C- ISCRIZIONE del 09/06/2010 - Registro Particolare 6060 Registro Generale 23917 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4631/2010 del 07/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
1. Annotazione n. 6604 del 07/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- D- TRASCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 19368 Registro Generale 34008 Pubblico ufficiale TRAPANI FRANCESCO Repertorio 85780/12200 del 27/07/2010 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;
- E- TRASCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 19369 Registro Generale 34009 Pubblico ufficiale TRAPANI FRANCESCO Repertorio 85780/12200 del 27/07/2010 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE;
- F- TRASCRIZIONE del 13/01/2023 - Registro Particolare 753 Registro Generale 1073 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7736 del 18/11/2022 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA TRASLATIVA;
- G- TRASCRIZIONE del 10/06/2024 - Registro Particolare 17940 Registro Generale 25650 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 4377 del 20/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie effettuate, (cfr. allegato 1).

****Nota**

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.



Indice

1.	Fasi – accertamenti e date indagini	6
2.	Inquadramento dell'immobile.....	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligente	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	12
4.2	Rispondenza catastale	12
4.3	Verifica della titolarità.....	13
5.	Formalità, vincoli, oneri opponibili all'acquirente	14
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	14
7.	Analisi estimative.....	15
8.	Determinazione del valore.....	17
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	18
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	19
11.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	20

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

- 20.02.2025:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visure catastali, planimetrie, estratto mappa.
- 05.03.2025:** sopralluogo in Ospitaletto (Bs), Via A. Doria nr. 1 e visione dell'unità immobiliare interna ed esterna.
- 14.03.2025:** richiesta accesso agli atti "richiesta presa visione e copia" documenti amministrativi ufficio tecnico del comune di Ospitaletto (Bs).
- 14.03.2025:** Richiesta effettuata a mezzo PEC presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di contratto di affitto.
- 04.06.2025** Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ospitaletto (Bs) per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.
- 01.07.2025** Risposta Agenzia delle entrate in merito alla richiesta formulata il giorno 14.03.2025.
- 05.07.2025:** deposito del rapporto di valutazione.

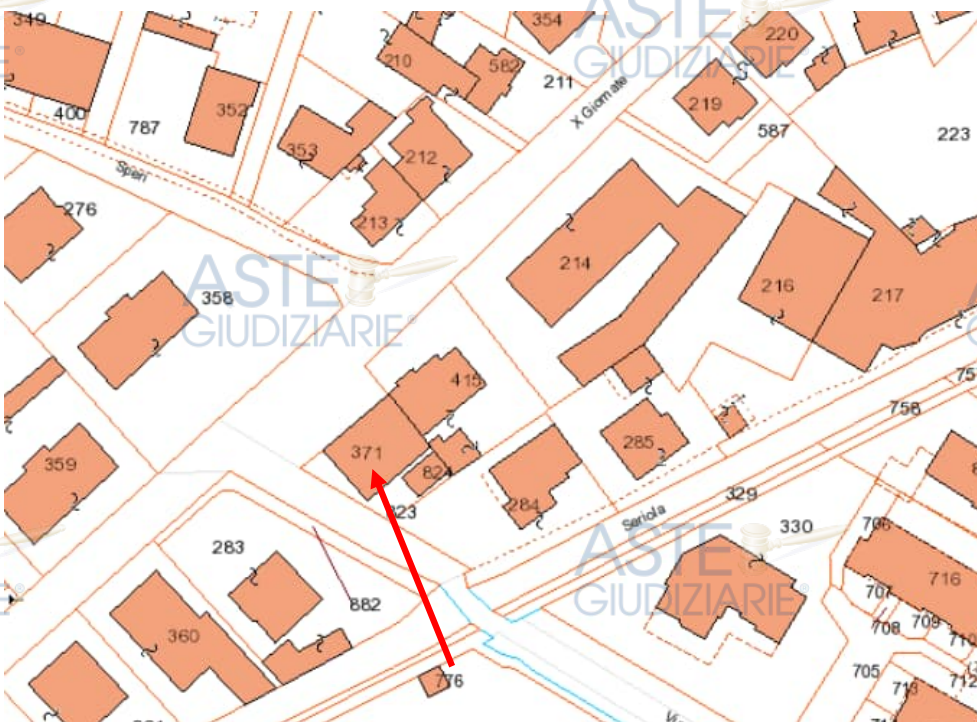
2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

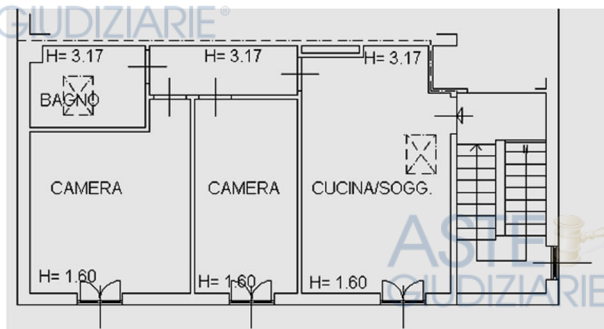
Localizzazione

PROVINCIA: Brescia
COMUNE: Ospitaletto
FRAZIONE: //
VIA: Via Andrea Doria
CIVICO: n. 1

Estratto Satellitare e catastale



Destinazione urbanistica dell'immobile:	Residenziale
Tipologia immobiliare:	Appartamento, mansardato, posto al secondo e ultimo piano di un fabbricato con poche unità immobiliari.
Tipologia edilizia dei fabbricati:	Appartamento collocato all'interno di un edificio di tre piani fuori terra, realizzato, con struttura portante in laterizio e calcestruzzo armato, copertura in legno, il tutto con finiture basiche senza riscontrare particolari coibentazioni termiche.
Caratteristiche generali dell'immobile:	Appartamento al secondo e ultimo piano, senza ascensore; non è presente il posto auto e la cantina.
Dimensioni:	Unità immobiliare di piccole dimensioni.
Fase del mercato immobiliare:	Nel periodo di riferimento, (maggio 2025) per il Comune di Ospitaletto (Bs), si riscontra una leggera diminuzione del valore €/mq rispetto a maggio 2024. Si può quindi affermare, che nel periodo di riferimento, la zona possiede una stabile commerciabilità nel settore immobiliare, residenziale.
Altro	L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

Rappresentazione grafica derivante dalla planimetria catastale**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare oggetto di stima, consistente in un appartamento residenziale posto al secondo e ultimo piano di un edificio composto da poche unità immobiliari; si accede dalla via pubblica tramite un cancellino pedonale, percorrendo una porzione di corte non comune (particella 5441¹), ma costituente l'unico passaggio per accedere al vano scale comune (particella 2987 sub. 11), per poi arrivare percorrendo le rampe di scale, al pianerottolo posto al secondo piano; Un portoncino blindato conduce ad una zona adibita a soggiorno/cucina, che a sua volta tramite un corridoio porta alle due camere da letto ed all'unico bagno, questo dotato di un lucernario a soffitto e privo di finestre perimetrali.

L'immobile è privo di posto auto/garage e cantina.

La struttura dell'edificio è costituita presumibilmente da pareti in laterizio con elementi in cemento armato; solette in laterocemento e copertura con orditura primaria e secondaria in legno, con manto di copertura realizzato in tegole; le

¹ Si invita a visionare l'allegato elaborato planimetrico.

facciate risultano avere una finitura ad intonachino di colore chiaro del tipo plastico, le lattonerie sono metalliche color testa di moro.

Le finiture interne ed esterne e la relativa impiantistica risultano dal sopralluogo speditivo eseguito, di qualità sufficiente, in considerazione della loro vetustà; si ritiene sia necessaria una manutenzione minima generale prima dell'utilizzo (controllo impianti, tinteggiature interne, disinfettazione sanitari, manutenzione infissi, pulizie generali, eccetera).

Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, ma non si conosce la condizione di degrado e l'eventuale presenza di malfunzionamenti; durante l'accesso agli si sono reperite le dichiarazioni di conformità, che sono allegate nel certificato di agibilità (cfr. allegato 7).

L'unità immobiliare si presentava in sufficiente stato di conservazione.

Livello di piano	Piano secondo (mansardato).
Ascensore:	Assente
Nr. servizi igienici	Nr. 1 dotato di lavabo, water e bidet, doccia - Vetustà apparente del bagno > 10 anni.
Riscaldamento	Presente – termosifoni a parete, alimentato con caldaia posizionata all'interno dell'abitazione. Non si conosce lo stato di conservazione e la funzionalità.
Condizionamento estivo	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia.
Impianto elettrico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia.
Impianto idraulico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia.
Manutenzione del Fabbricato	Appartamento che necessita di manutenzione minima generale, al momento del sopralluogo se presentava in condizioni di sufficiente conservazione.
Classe energetica	Non si è rintracciata la presenza di attestati di prestazione energetica; si presume, considerate le caratteristiche dell'immobile, che la classe energetica sia bassa.
Esposizione prevalente dell'immobile	L'unità immobiliare risulta possedere una buona esposizione.
Luminosità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una luminosità buona.
Panoramicità immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una panoramicità minima.
Funzionalità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare, per la destinazione d'uso a cui sia adibito, abbia una sufficiente funzionalità.
Finiture dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia delle finiture di sufficiente qualità, per la vetustà delle stesse.

Confini immobile

<i>NOTA: si invita il lettore a visionare l'allegato elaborato planimetrico.</i>	nord: Altra proprietà, ma con fronte libero. est: Altra proprietà. sud: Altra proprietà, ma con fronte libero. ovest: Vano scale comune.
--	---

Consistenza

Rilievo	Non si è effettuato rilievo architettonico, si sono ispezionati i luoghi internamente ed esternamente
Data sopralluogo con accesso	05.03.2025
Dati desunti graficamente da:	Planimetrie catastali.
Criterio di misurazione ai fini della stima	Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90.

Calcolo superfici di proprietà

Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90

Tipologia immobiliare: edificio residenzialeSuperficie principale, residenziale : m² 67,25**Superficie secondarie, residenziale:**

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
Direttamente comunicanti	0,00 mq.	0,50	m ²	0,00
Indirettamente comunicanti	0,00 mq.	0,25	m ²	0,00
Balconi, terrazze e simili	0,00 mq (totali)			
	0,00 mq.	0,30	m ²	0,00
	0,00 mq	0,10	m ²	0,00
Portico	0,00 mq.	0,30	m ²	0,00
Loggia	0,00 mq	0,30	m ²	0,00
Area scoperta di pertinenza	0,00 mq (totali)			
	0,00 mq.	0,10	m ²	0,00
	0,00 mq	0,02	m ²	0,00

Superficie commerciale abitazione**m² 67,25*****NOTA**

Le misure summenzionate sono dedotte parzialmente dalla planimetria catastale, quindi suscettibili a margine di errore e utili ai soli fini estimativi senza alcun avvallo delle stesse, per cui lo scrivente perito non si assume alcuna responsabilità in merito.

Le superfici derivate da difformità urbanistiche e con destinazioni diverse, se presenti, non sono state contemplate nel calcolo delle superfici.

Secondo il principio stabilito dalla disciplina, le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale. Ciò non toglie, però, che tali entità siano economicamente rilevanti e possano concorrere alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile, sono state quindi prese in considerazione nella determinazione del valore unitario.

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione: dalla documentazione sottopostami dal comune di Ospitaletto il giorno 04.06.2025, risulta che l'originaria edificazione iniziò prima del 1976, in quanto il primo titolo abilitativo visionato risulta rilasciato il giorno 21.12.1976; l'immobile così come si presenta ora risulta essere stato soggetto alla D.I.A. prot.n. 25142 del 28.11.2005, data per cui non si ha traccia di successivi interventi.

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Ospitaletto (Bs), lo stesso mi sottopose, per l'unità immobiliare oggetto di stima, i seguenti provvedimenti:

- Licenza edilizia n. 8031 P.G. – N.2558/bis, rilasciata il giorno 21.12.1976;
- D.I.A. prot.n. 15769 del 22.07.2005;
- D.I.A. prot.n. 25142 del 28.11.2005;
- Certificato di agibilità Prot.n. 12714 del 10.05.2006.

***NOTA**

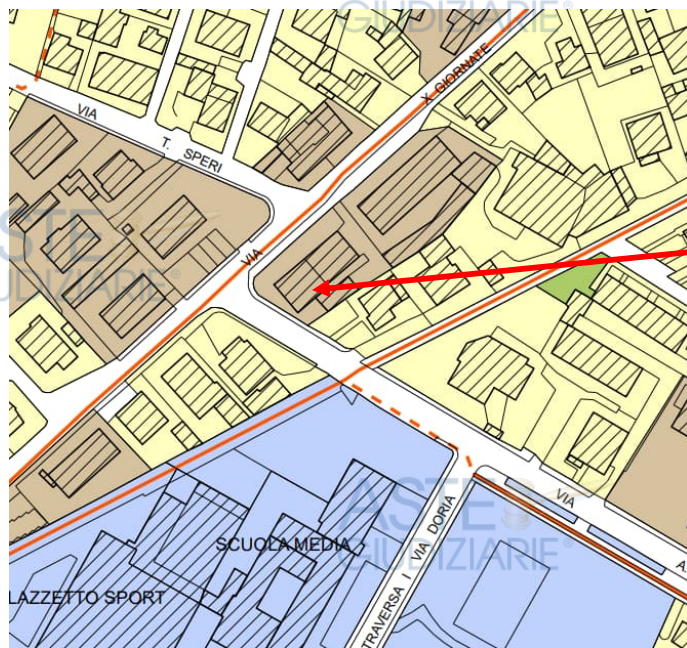
- I titoli abilitativi edilizi di cui sopra sono allegati alla presente perizia (cfr allegato 7);

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 in data 13.03.2024 (pubblicato sul B.U.R.L. il giorno 29.05.2024, Serie Avvisi e Concorsi n. 22).

Immobile residenziale: ricade nella zona "B3 Ambiti residenziali di completamento ad alta densità";

Di seguito si riporta estratto della tavola grafica del P.G.T. :



IMMOBILE

B2 - Residenziali di completamento a alta densita' (art. 11.6.2)

- | | |
|---|---|
| ☐ Convenzione Urbanistica | Non risultante dalla documentazione visionata |
| ☐ Cessioni diritti edificatori | Non risultante dalla documentazione visionata |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|----|
| ☐ Vincoli urbanistici | No |
| ☐ Vincoli ambientali | No |
| ☐ Vincoli paesaggistici | No |

***NOTA**

Si invita comunque l'acquirente a verificare la tavola dei vincoli, allegata al PGT vigente;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione sottoposta dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ospitaletto (Bs), ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

che lo stato di fatto in cui si trova l'immobile **è conforme** a quanto autorizzato dai summenzionati titoli abilitativi edilizi.

***NOTE**

- La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale acquirente o aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e dalle risultanze che potrebbero derivare dalla realizzazione di un rilievo puntuale da eseguirsi in loco, non oggetti di incarico al sottoscritto.

4.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/7	371	14	cat. A/2	2	3,5 vani	€ 225,95

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visure per immobile;
- planimetrie catastali;
- elaborato planimetrico;

Data verifica catastale: 20.02.2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto visionato in loco, con la presente,

DICHIARA

dal sopralluogo esperito in loco, che la planimetria catastale dell'abitazione **risulta conforme**.

4.3 Verifica della titolarità

Il sottoscritto geom. Stefano Gozzoli, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Brescia dove risulta che i beni oggetto di stima e più precisamente l'immobile sito in Ospitaletto (Bs) e meglio identificato catastalmente alla Sezione Urbana NCT Foglio 7 Particella 371 Subalterno 14 (Cat. A/2), sono pervenuti [REDACTED] per Ordinanza Traslativa emessa dal Tribunale di Brescia il 18.11.2022, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il giorno 13.01.2023 al nr. 753 di formalità.

Da ispezione ipotecaria ventennale relativamente ai beni immobili oggetto della presente valutazione, a tutto il 05.07.2025, risultano le seguenti formalità:

- A- TRASCRIZIONE atto notarile pubblico di divisione a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Brescia, del 16.09.2025 rep. 6030/3923, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Brescia il 22.09.2005 n. 33009 di formalità; a favore [REDACTED] nato a Ospitaletto il 27.12.1947 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] con sede in Rodengo Saiano (Bs) per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
- B- TRASCRIZIONE Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Brescia, del 16.09.2025 rep. 6031/3924, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Brescia il 22.09.2005 n. 33010 di formalità; a favore: [REDACTED] con sede in Rodengo Saiano (Bs) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a Ospitaletto il 27.12.1947 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
- C- ISCRIZIONE del 09/06/2010 - Registro Particolare 6060 Registro Generale 23917 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4631/2010 del 07/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
1. Annotazione n. 6604 del 07/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- D- TRASCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 19368 Registro Generale 34008 Pubblico ufficiale TRAPANI FRANCESCO Repertorio 85780/12200 del 27/07/2010 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;
- E- TRASCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 19369 Registro Generale 34009 Pubblico ufficiale TRAPANI FRANCESCO Repertorio 85780/12200 del 27/07/2010 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE;
- F- TRASCRIZIONE del 13/01/2023 - Registro Particolare 753 Registro Generale 1073 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7736 del 18/11/2022 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA TRASLATIVA;
- G- TRASCRIZIONE del 10/06/2024 - Registro Particolare 17940 Registro Generale 25650 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 4377 del 20/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie effettuate, (cfr. allegato 1).

*NOTA

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo la redazione del rapporto di valutazione.

Circa le servitù

Nell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Brescia, del 16.09.2025 rep. 6031/3924, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Brescia il 22.09.2005 n. 33010 di formalità; a favore [REDACTED] con sede in Rodengo Saiano (Bs) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: Raineri Giancarlo nato a Ospitaletto il 27.12.1947 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; viene costituita una servitù di transito su una porzione di corte, identificata con la particella 5441 nell'elaborato planimetrico, per consentire l'accesso al vano scale.

Non si riscontrati altri diritti di servitù all'interno degli atti notarili visionati; tuttavia, non si può escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un piccolo complesso residenziale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola dell'arte di quanto eventualmente alterato.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Le unità immobiliari visionate, al momento del sopralluogo 05.03.2025, risultavano essere **occupate dal soggetto esecutato**.

Si è poi provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione o comodato d'uso, mediante formale richiesta all'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 14.03.2025, ottenendo risposta dalla stessa il giorno 01.07.2025 dalla quale non risultava la presenza di un contratto di locazione per l'immobile oggetto della presente valutazione.

5. Formalità, vincoli, oneri opponibili all'acquirente.

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto già menzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un edificio con parti comuni, ma dalle informazioni in possesso allo scrivente non risulta formalmente costituito un condominio; pertanto, non si può affermare se vi siano delle spese arretrate o altre informazioni in merito.

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

Da ispezione ipotecaria ventennale relativamente ai beni immobili oggetto della presente valutazione, a tutto il 05.07.2025, risultano le seguenti formalità:

A- TRASCRIZIONE atto notarile pubblico di divisione a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Brescia, del 16.09.2025 rep. 6030/3923, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Brescia il 22.09.2005 n. 33009 di formalità; a favore: [REDACTED] nato a Ospitaletto il 27.12.1947 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] Srl con sede in Rodengo Saiano (Bs) per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

- B- TRASCRIZIONE Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Brescia, del 16.09.2025 rep. 6031/3924, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Brescia il 22.09.2005 n. 33010 di formalità; a favore: [REDACTED] con sede in Rodengo Saiano (Bs) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a Ospitaletto il 27.12.1947 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
- C- ISCRIZIONE del 09/06/2010 - Registro Particolare 6060 Registro Generale 23917 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4631/2010 del 07/06/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
1. Annotazione n. 6604 del 07/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- D- TRASCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 19368 Registro Generale 34008 Pubblico ufficiale TRAPANI FRANCESCO Repertorio 85780/12200 del 27/07/2010 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;
- E- TRASCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 19369 Registro Generale 34009 Pubblico ufficiale TRAPANI FRANCESCO Repertorio 85780/12200 del 27/07/2010 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE;
- F- TRASCRIZIONE del 13/01/2023 - Registro Particolare 753 Registro Generale 1073 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7736 del 18/11/2022 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA TRASLATIVA;
- G- TRASCRIZIONE del 10/06/2024 - Registro Particolare 17940 Registro Generale 25650 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 4377 del 20/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie effettuate, (cfr. allegato1).

*NOTA

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo la redazione del rapporto di valutazione.

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 di una procedura di esecuzione immobiliare. 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 fallimentare.

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

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.
- Non sono stati eseguiti rilievi puntuali sui luoghi.

Condizioni limitative

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere “depurato” da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti all’interno riportati, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l’identità di quest’ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla Legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere comporterà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente professionista si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

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

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

Dal momento che trattandosi di unità residenziale posta su un livello, al piano secondo, in zona a destinazione prettamente residenziale, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dall’attuale destinazione, che possano per altro incrementarne il valore.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato del compendio immobiliare, è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

x Metodo del confronto

× MCA, mediante i seguenti comparabili:

- Listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia – anno 2024 – Comune di Ospitaletto, per le unità residenziali.

- ☐ 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
- ☐ Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE.

☐ Finanziario

No

☐ Dei costi

No

8. Determinazione del valore

Per la determinazione del valore unitario, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2024, per la zona del Comune di Ospitaletto (Bs), relativamente alle unità residenziali.

Da oltre 20 anni la Borsa Immobiliare di Brescia cura la pubblicazione semestrale del **Listino dei valori immobiliari di Brescia e provincia**, che esplicita il valore ufficiale al mq degli immobili di 177 comuni della provincia di Brescia.

In particolare, il Listino esprime i valori minimi e massimi degli immobili in base alla media indicativa dei prezzi praticati nei diversi comuni durante il semestre precedente. Essi vengono elaborati da un **Comitato di Listino** e sono suddivisi per tipologia di unità (abitazioni - spazi commerciali - capannoni - aree residenziali - aree produttive - aree agricole). I valori relativi alle costruzioni sono inoltre suddivisi in diverse classi qualitative (nuovo/ristrutturato - recente - agibile - da ristrutturare).

Il Listino dei valori immobiliari si è affermato nel tempo come **strumento di riferimento affidabile ed indispensabile per tutti gli operatori del settore**, ma anche come valido supporto a disposizione dei cittadini.

I dati, rilevati dai professionisti e agenti accreditati, elaborati e condivisi dal Comitato di Listino, offrono una fotografia in tempo reale della situazione del mercato. I valori sono una media indicativa di quelli praticati durante il semestre precedente sulla piazza di Brescia.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare.

Comparati i valori per la determinazione del valore unitario, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2023, inerenti la zona del Comune di Ospitaletto, con destinazione abitazioni, ottenendo quanto segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni	Recente ²	1.375,00 €/mq	1.710,00 €/mq

² Immobili con vetustà da 10 a 20 anni (trattati di vetustà apparente).

- considerate le caratteristiche specifiche del cespite come sopra descritte;
- preso atto della tipologia costruttiva, dell'epoca dell'edificio, dello stato di manutenzione delle parti comuni e private, si ritiene di assegnare il valore massimo, relativo alle unità residenziali e assimilabili di **€/mq 1.710,00**.

Assumendo i valori riportati ne consegue che il valore di mercato presunto, per la piena proprietà, senza le detrazioni del caso, possa essere:

Superficie commerciale 67,25 mq $\times$ 1.710,00 €/mq = 114.997,50 $\approx$ **115.000,00** euro (centoquindicimila,00)

9 Riepilogo dei valori di stima

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA'

Superficie commerciale 67,25 mq $\times$ 1.710,00 €/mq = 114.997,50 $\approx$ **115.000,00** euro (centoquindicimila,00)

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%. Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto del presente rapporto di valutazione, ne consegue che detto valore diventi:

$$(115.000,00 \text{ euro} - 20\%) = \mathbf{92.000,00 \text{ euro (novantaduemila,00)}}$$

Precisazioni

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (se presenti), quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori, giardini, parchi, ecc...

Non sono compresi i beni mobili ed eventuali spese di smaltimento e ripristino (se necessario), che rimarranno a carico dell'acquirente.

10 **Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia: Geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6145, 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.



Data rapporto valutazione: 05.07.2025



11 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- 1) Estratti delle ispezioni ipotecarie, concernenti nell'elenco sintetico delle formalità, note e/o rispettivi atti;
- 2) Visure catastali storiche;
- 3) Planimetria catastale depositate al portale telematico;
- 4) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Estratto pubblicazione dei valori del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2024, inerenti alla zona del comune di Ospitaletto, con destinazione abitazioni;
- 7) Titoli abilitativi edilizi visionati presso il Comune di Ospitaletto;
- 8) Dichiarazione agenzia delle entrate, per cui non risultano contratti di locazione registrati per gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione;