



TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione immobiliare n° 21/2025



FOGLIO RIEPILOGATIVO
CON LA SUDDIVISIONE IN LOTTI



LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	CATEG.	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
1	Lonato d/G (BS) Via Damiano Chiesa n. 6	Fg. NCT/59 mapp. 249 - 248	A/3	€ 177.000,00	€ 141.600,00





TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 21/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI - Rapporto di valutazione -



Giudice delegato:

Dott.ssa DAVIDE FOPPA VICENZINI



Anagrafica

Creditore procedente:

NEXT S.P.A.

Sede in Ravenna – Viale Sergio Cavina n.19

C.F. – P.I.: 02656960396

(Mandataria di Gardant Bridge Servicing spa)

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Rina Serra

con studio in Bari – Corso Alcide de Gasperi n. 310

E mail: rinaserra@pec.it

Esecutati:

Sig. OMISSIS

C.F.: OMISSIS

Sig.ra OMISSIS

C.F.: OMISSIS

Residenti a Lonato D/G (BS) in Via Damiano Chiesa n. 5

Rappresentati dall'Avvocato

Avv. Sara Girelli e Avv. Laura Girelli

con studio in Brescia – L. Gambara n. 42

PEC: sara.girelli@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato

GEOMETRA ALESSANDRO PINELLI

Via Garibaldi, 29 – 25080 Mazzano (BS)

CF: PNLLSN81C07C618F - P.IVA: 02866490986

Tel: 030-2120162 Fax : 030-2120162

Mail: geompinelli@gmail.com

Pec: alessandro.pinelli@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Brescia al nr. 5680

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al nr. 330

Timbro e firma





Date

Nomina dell'esperto in data:	11 marzo 2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento in data:	18 marzo 2025
Data della consegna del rapporto di valutazione:	31 maggio 2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita in data:	02 luglio 2025



Identificazione dei lotti

Descrizione sintetica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Trattasi di una abitazione ubicata all'interno di una palazzina nel centro storico del Comune di Lonato del Garda (BS), nella frazione di Esenta, in via Damiano Chiesa n. 5.

Il comparto è costituito da un appartamento con corte esclusiva e posto auto coperto esclusivo.

L'unità immobiliare ha accesso dal civico 5 di via Damiano Chiesa dove, attraversando l'androne di ingresso e passando per corte esclusiva (pavimentata), si giunge all'ingresso dell'abitazione posto a metà del lato ovest. In fondo alla corte è presente un portico, con destinazione d'uso posto auto coperto e un ripostiglio realizzato al di sotto.

L'appartamento è distribuito su due livelli ed è costituito al piano terra da vano soggiorno con angolo cottura e lavanderia/bagno. Dal soggiorno si può accedere al piano primo utilizzando la scala esclusiva interna da cui si accede al corridoio della zona notte per l'ingresso a 3 camere da letto e un bagno.

Ubicazione: Via Damiano Chiesa n. 5 - Lonato d/G (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Lonato del Garda (BS),
foglio NCT/59 - mappale n° 249 (cat. A/3)
graffato con foglio NCT/59 mappale 248

Quota di proprietà: 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS)
1/2 OMISSIS (CF OMISSIS)

Diritto di proprietà: piena proprietà in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile: immobile non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: € 177.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 141.600,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile è di buona commerciabilità in quanto ha dimensioni appetibili per il mercato immobiliare ed è dotato di corte esclusiva con all'interno posto auto coperto. Non presenta problemi di muffa e/o perdite. L'immobile è sin da subito vivibile.

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti contenuti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c..





Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 12

Conformità catastale

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 14

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina 14



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina 11

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 11

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina 15

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 15



INDICE

1.	Inquadramento dell'immobile	4
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
3.	Audit documentale e Due Diligence	11
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	12
3.2	Rispondenza catastale	13
3.3	Verifica della titolarità	15
4	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	16
5	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	16
6	Fasi – accertamenti e date delle indagini	16
7	Analisi Estimativa	17
7.1	– calcolo valore locativo del bene	17
7.2	– Calcolo valore commerciale	18
8	Riepilogo dei valori di stima	19
9	Dichiarazione di rispondenza	20



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☐ Provincia	BRESCIA	☐ Comune	LONATO D/G	☐ Quartiere	--
☐ Frazione	ESENTA	☐ Località	--	☐ Corpo	--
☐ Via	DAMIANO CHIESA	☐ Civico n.	5		

Zona

X Urbana

☐ Centrale

☐ Semicentrale

X Periferica

X Extra urbana

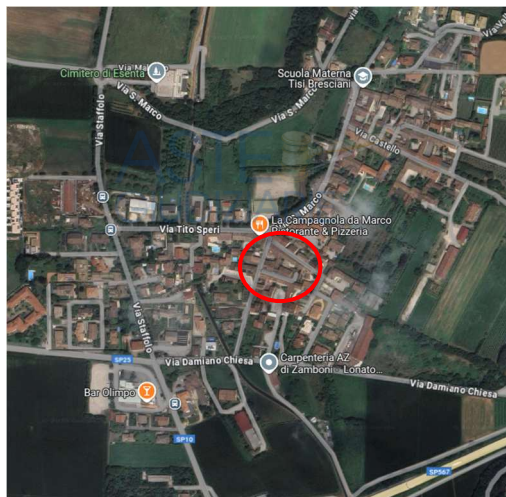
☐ Agricola

☐ Industriale

☐ Artigianale

X Residenziale

Mappa geografica: [GOOGLEMAPS.IT](https://www.google.com/maps)



X Destinazione urbanistica dell'immobile

X Residenziale

☐ Direzionale

☐ Commerciale

☐ Turistico – ricettiva

☐ Industriale

☐ Artigianale

☐ Terziaria

☐ Sportiva

X Tipologia immobiliare

☐ Terreno

X Fabbricato



Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ Nuovo
- ☐ Ristrutturato
- ☐ Seminuovo
- ☒ Usato
- ☐ Rudere



Indicare se l'immobile è:

- ☒ Indipendente
- ☐ In condominio



X Tipologia edilizia dei fabbricati

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



X Tipologia edilizia unità immobiliari

- ☒ Appartamento
- ☐ Appartamento (attico)
- ☐ Appartamento (loft)
- ☐ Villa bifamiliare
- ☐ Villino
- ☐ Villetta a schiera
- ☐ Autorimessa (garage/box)
- ☐ Posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ Posto auto coperto (tettoia)
- ☐ Posto auto scoperto
- ☐ Cantina (locale di sgombero)
- ☐ Altro: ...



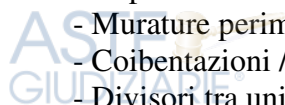
Caratteristiche generali dell'immobile

L'edificio è un fabbricato storico ristrutturato nel 2003. Risulta avere caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'epoca.

È ubicato in un contesto residenziale della frazione di Esenta del Comune di Lonato del Garda.

È situato a 7 Km dall'ingresso all'autostrada "Desenzano" e a 6 Km dal centro di Lonato del Garda (BS).

- | | |
|------------------------------|---|
| - Struttura in elevazione: | muratura mista in cemento e pietrisco |
| - Solai: | in latero cemento |
| - Copertura: | manto in coppi – struttura non desumibile |
| - Murature perimetrali: | in muratura mista |
| - Coibentazioni /isolamenti: | assenti |
| - Divisori tra unità: | // |
| - Infissi esterni: | in legno |
| - Infissi interni: | in legno |
| - Pavimenti e rivestimenti: | in piastrelle di ceramica |
| - Impianto di riscaldamento: | autonomo |
| - Impianto sanitario: | sì |



- Impianto gas: si
- Impianto elettrico: si
- Impianto climatizzazione: si
- Altri impianti: impianto fotovoltaico 3 Kw (apparentemente non funzionante)
- Allaccio fognatura: non desumibile
- Fonti rinnovabili: si
- Finiture esterne: Facciate esterne intonacate al civile e tinteggiate
- Numero totale dei piani fuori terra: 2 (Terra e primo)
- Altro: ---
- **Dimensione**
☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande
- **Caratteri domanda e offerta**
Lato acquirente ☒ Privato
☒ Società
☒ Cooperativa
☐ Ente
Lato venditore ☐ Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☒ Ente (Tribunale, alienazione con Asta)
- **Forma di mercato**
☒ Concorrenza monopolistica
☐ Concorrenza monopolistica ristretta
☐ Oligopolio
☐ Monopolio
☐ Monopolio bilaterale
- **Filtering**
☒ Assente
☐ Up
☐ Down
- **Fase del mercato immobiliare**
☐ Recupero
☐ Espansione
☒ Contrazione
☐ Recessione

- Altro ---

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione, si sviluppa su due piani fuori terra in una palazzina contigua nel centro storico di Esenta, frazione del Comune di Lonato del Garda (BS).

L'accesso all'unità oggetto di perizia avviene dalla pubblica via Damiano Chiesa dal civico 5 attraverso un cancello carraio motorizzato dotato di porta ad un'anta per l'ingresso pedonale.

In entrata si accede alla corte esclusiva dell'abitazione, pavimentata in piastrelle di cotto ed in parte coperta dal piano primo dell'unità ed in parte scoperta. In fondo alla corte si trova un porticato, con destinazione d'uso posto auto, realizzato con copertura in travi e travetti in legno con soprastante copertura in assito e coppi.

Nella parte ovest del portico è stato trovato un piccolo vano adibito a ripostiglio, realizzato in muratura, privo di finestre e con porta di ingresso in alto est del vano.

L'ingresso all'abitazione avviene a metà del lato ovest del cortile attraverso una porta di tipo non blindata. Si accede al locale soggiorno, dotato di camino a legna e angolo cottura in lato sud.

Sulla parte est del vano soggiorno è presente la scala per l'accesso al piano primo e verso la metà del lato est, nel sottoscala, è presente una porta per l'ingresso ad un vano lavanderia dotata di doccia, lavabo e water e di una piccola finestra per l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Il piano primo, accessibile dalla scala interna del soggiorno, è composto da un disimpegno per l'ingresso a tre camere da letto e un bagno.

Le camere sono ubicate una, matrimoniale, in lato est del piano, posta sopra la corte esclusiva, dotata di due finestre poste una in lato nord, che si affaccia sul cortile e una in lato sud che si affaccia sulla strada. Una seconda camera è collocata in lato nord-ovest del piano, risulta essere una camera singola dotata di porta finestra posta in lato est e che affaccia sulla corte esclusiva. La terza camera da letto, posta in lato sud ovest del piano è una camera singola con finestra in lato sud, affacciante la pubblica via.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di gres porcellanato quadrate e posate in parte perpendicolarmente alle pareti ed in parte a 45° rispetto ai muri perimetrali.

Le pareti ed i soffitti dell'abitazione sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera. All'interno del bagno del piano terra e del piano primo, il rivestimento è in piastrelle di ceramica e i sanitari sono classici di tipo economico e ben mantenuti. Il bagno è dotato di un lavabo, un bidet, un wc e una doccia.

Le porte interne sono a battente in legno, i serramenti delle finestre sono in legno con vetro doppio.

L'oscuramento avviene tramite ante in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con caldaia posizionata nel vano lavanderia del piano terra che effettua anche la produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore avviene attraverso termosifoni in alluminio ubicati in tutte le stanze.

L'impianto elettrico è risultato essere in uno buono stato e presumibilmente conforme alla normativa vigente.

In Comune è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto, datata 14/07/2003.

L'altezza interna dell'abitazione è di circa 2,70 m al piano terra e da 2,70 m (ai lati) fino a 3,80 m in colmo, al piano primo.

In considerazione della sua vetusta, l'abitazione, è risultata essere ben mantenuta con finiture tipiche degli anni in cui è stata realizzata.

Confini

- Nord: in aderenza con il mapp. 246 e con distacco dal mappale 250
- Sud: con la pubblica via D. Chiesa
- Est: in aderenza al mapp. 251
- Ovest: in aderenza al mapp. 244

Consistenza

- ☒ Rilievo
- ☒ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da:
 - ☒ Collaboratore
 - ☐ Planimetria catastale
 - ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)



☐ Elaborato grafico (generico)

X Data del sopralluogo:

09 aprile 2025

Criterio di misurazione

X SEL

Superficie Esterna Lorda

☐ SIL

Superficie Interna Lorda

☐ SIN

Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

Sup. lorda

Indice mercantile

Sup. commerciale

Superficie principale (SEL):

piano terra

m²

52,14

100 %

m²

52,14

piano primo

m²

72,53

100 %

m²

72,53

Superfici secondarie (SEL):

☐ Balcone

m²

_____,____

... %

m²

_____,____

X Posto auto coperto (fabbricato)

m²

____13,67_

30 %

m²

____4,10_

☐ Vani accessori non comunicanti

m²

_____,____

... %

m²

_____,____

X Ripostiglio

m²

____3,70_

30 %

m²

____1,11_

X Corte esclusiva

m²

____35,85_

10 %

m²

____3,58_

☐ Cantina

m²

_____,____

... %

m²

_____,____

☐ Autorimessa (box)

m²

_____,____

... %

m²

_____,____

☐ Portico

m²

_____,____

... %

m²

_____,____

☐ Altro:

Superficie SEL totale:

m²

177,89

Superficie commerciale totale:

m²

133,46

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano:

X abitazione al piano terra e piano primo

- Ascensore

☐ Presente

X Assente

☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

- N° servizi

n. 2

X W.C. n° 2

X Lavabo n° 2

X Bidet n° 1

X Doccia n° 2

☐ Doccia con idromassaggio

☐ Vasca n°

☐ Vasca con doccia n°

☐ Vasca con idromassaggio

X Scaldabagno elettrico



Impianti in dotazione:

X Riscaldamento

X Presente:

☐ Assente

vetustà (anni): > 22 anni circa

Se presente, tipologia:

☐ Centralizzato

X Autonomo

Alimentazione:

X Metano

☐ Gas propano liquido

☐ Olio combustibile

☐ Elettrico

☐ Pompa di calore

☐ Biocombustibile

☐ Teleriscaldamento

Elementi radianti:

X Radiatori

☐ Pavimento / soffitto

☐ Aria

☐ Altro

- Condizionamento

X Presente: nella zona notte

☐ Assente

vetustà (anni): 22 anni circa

- Solare termico (prod. acqua calda)

☐ Presente

X Assente

vetustà (anni): ...

- Elettrico

X Presente

☐ Assente

vetustà (anni): non desumibile

- Idraulico

X Presente

☐ Assente

vetustà (anni): non desumibile

- Antifurto

☐ Presente

X Assente

vetustà (anni): ...

- Pannelli solari (fotovoltaico)

X Presente

☐ Assente

vetustà (anni): non desumibile

- Impianto geotermico

☐ Presente

X Assente

vetustà (anni): ...

- Domotica

☐ Presente

X Assente

vetustà (anni): ...

- Manutenzione fabbricato

☐ Minimo

☐ Medio

☐ Massimo



- Manutenzione unità immobiliare

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

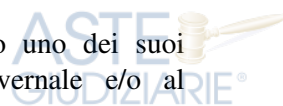


- Classe energetica

- ☐ Classe desunta dall'ACE: //
☒ Non desumibile



- ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento



- Inquinamento

- ☐ Atmosferico ☐ Presente
☒ Assente



- ☐ Acustico ☐ Presente
☒ Assente



- ☐ Elettromagnetico ☐ Presente
☒ Assente

- ☐ Ambientale ☐ Presente
☒ Assente

- Esposizione prevalente dell'immobile

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo



- Luminosità dell'immobile

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo



- Panoramicità dell'immobile

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

- Funzionalità dell'immobile

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo



- Finiture dell'immobile

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo



- Altro



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967
☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967 – ristrutturato nel 2003

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Licenza o Concessione edilizia
☐ Permesso di costruire
☐ Denuncia inizio attività (DIA)
☐ Concessione edilizia in sanatoria
☐ Condonò edilizio
☒ Certificato abitabilità: Presente

Indicare la documentazione visionata:

La documentazione reperita e visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale è la seguente:

- Comunicazione di inizio attività edilizia prot. 22411 del 04/12/2001
- Licenza di costruzione del 04/12/2001 – PE 464/2001
- Relazione legge 10 del 1991;
- Richiesta di agibilità del 23/10/2003 – protocollo 19114

- Fonte documentazione visionata:

Ufficio tecnico Comune di Lonato d/G (BS)

- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa):

02 maggio 2025

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico

☒ Vigente – Approvato il 23/12/2024

☐ Adottato

Zona: T.U.C.R1 – tessuto urbano consolidato
residenziale esistente ad alta intensità

- Convenzione Urbanistica

☒ No

☐ Si

- Cessioni diritti edificatori

☒ No

☐ Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici

☐ No

☒ Si: dei N.A.F.

- Vincoli ambientali

☒ No

☐ Si:

- Vincoli paesaggistici

☒ No

☐ Si:

- Altro

--

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Castrezzato (BS)** ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

Difformità interne quali:

1. Nel portico del cortile, autorizzato come posto auto coperto ma accatastato come portico, è stato rilevato un ripostiglio non autorizzato, edificato nel lato ovest del portico;
2. Nel progetto edilizio autorizzato, le due finestre poste in lato sud del soggiorno hanno altezza 150 cm, nello stato di fatto sono state rilevate con altezza 135 cm;
3. L'inizio della scala nel soggiorno è stato autorizzato con meno alzate che "invadono" il soggiorno. Nello stato di fatto la scala inizia in prossimità della finestra est del soggiorno;
4. La sagoma del piano primo è a forma di "L" ma senza avere angoli di 90° delle pareti come invece è rappresentato nel progetto autorizzativo;
5. Al piano primo la camera est è stata autorizzata con la parete nord di minor spessore rispetto la parete sud, nello stato di fatto sono state trovate entrambe con spessore 40 cm circa;
6. Al piano primo la camera est è stata autorizzata con la finestra in lato nord frontale alla finestra in lato sud, nello stato di fatto la finestra in lato nord è spostata più verso la porta di ingresso;
7. Le finestre del piano primo sono state tutte realizzate con dimensioni differenti rispetto a quanto autorizzato: partendo dalla finestra del vano nord/ovest, in senso orario, le misure rilevate sono 90x200, 80x160, 75x150, 75x110, 75x110 e 75x110 mentre autorizzate sono: 90x240, 90x150, 90x150, 90x150, 90x150, 90x150.
8. La camera in lato sud/ovest è risultata essere più stretta in lato est-ovest rispetto allo stato autorizzato al fine di allargare il bagno confinante verso la camera;
9. La porta di accesso alla camera sud/ovest non risulta essere allineata con la porta di accesso alla camera nord/ovest come invece autorizzato;
10. Nel bagno è stata trovata una nicchia realizzata nel muro di spina del piano primo;

Note: le difformità risultano sanabili previa autorizzazione paesistica del Comune ad eccezione del ripostiglio realizzato sotto il portico nel cortile che dev'essere demolito.

Le difformità possono essere sanabili attraverso una pratica edilizia in sanatoria da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune i cui costi sono così quantificati:

Redazione pratica edilizia in sanatoria:	€ 4.000,00
Diritti di segreteria comunali:	€ 100,00
Sanzione amministrativa:	non quantificabili
TOTALE:	€ 4.100,00

Nel calcolo non è considerata l'incidenza del contributo sul costo di costruzione e la sanzione amministrativa che vengono proposti e calcolati dal Comune in fase di istruttoria della pratica nonché il costo di rimozione del vano ripostiglio.

3.2 Rispondenza catastale

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Lonato del Garda (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|
| ☐ Foglio n° 59 | ☐ Sezione NCT | ☐ particella n° 249 | ☐ Sub. -- |
| ☐ categoria A/3 | ☐ classe 3 | ☐ consistenza 6,5 vani | ☐ Rendita € 241.70 |

Graffato con:

- | | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--|----------------------------------|
| ☐ Foglio n° 59 | ☐ Sezione NCT | ☐ particella n° 248 | ☐ Sub. -- |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--|----------------------------------|

Documentazione visionata

☒ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio

☐ Da siti web

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica catasto terreni

☒ Visura storica catasto fabbricati

☒ Scheda catastale

☐ Elaborato planimetrico di subalternazione

☐ Elenco immobili

☒ Estratto mappa

☐ Tipo mappale

☐ Tipo frazionamento

☐ Altro:

Data verifica catastale:

07 aprile 2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia, Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

1. Nel portico del cortile, autorizzato come posto auto coperto ma accatastato come portico, è stato rilevato un ripostiglio non autorizzato, edificato nel lato ovest del portico;
2. Non sono rappresentate nella planimetria i due gradini di accesso all'abitazione;
3. L'inizio della scala nel soggiorno è stato autorizzato con meno alzate che "invadono" il soggiorno. Nello stato di fatto la scala inizia in prossimità della finestra est del soggiorno;
4. La sagoma del piano primo è a forma di "L" rovesciata ma senza avere angoli di 90° delle pareti come invece rappresentato nella planimetria catastale;
5. Al piano primo la camera est è stata accatastata con la parete nord di minor spessore rispetto la parete sud, nello stato di fatto sono state trovate entrambe con spessore 40 cm circa;
6. Al piano primo la camera est è stata accatastata con la finestra in lato nord frontale alla finestra in lato sud, nello stato di fatto la finestra in lato nord è spostata più verso la porta di ingresso;
7. La camera in lato sud/ovest è risultata essere più stretta in lato est-ovest rispetto allo stato accatastato al fine di allargare il bagno confinante verso la camera;
8. La porta di accesso alla camera sud/ovest non risulta essere allineata con la porta di accesso alla camera nord/ovest come invece autorizzato;
9. Nel bagno è stata trovata una nicchia realizzata nel muro di spina del piano primo;

Note: Si specificano di seguito i costi necessari per la redazione di variazione della planimetria catastale esistente e così calcolati:

Variazione catastale tramite procedura DoCFA:	€ 600,00
Diritti catastali (con accatastamento posto auto):	€ 140,00
TOTALE:	€ 740,00

3.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia presso l'Archivio Notarile di Brescia dell'atto di compravendita dei beni pignorati.

Inquadramento della titolarità

Tipo di atto: atto di compravendita
Notaio: Dott. Angelo Vanoli
Data atto: 25/02/2010
Repertorio: 100131
Raccolta: 16261
Estremi registrazione: Montichiari (BS) 08/03/2010 al n. 413 – 1T
Estremi trascrizione: Brescia il 09/03/2010 ai N. 9363/5197.

Si veda relazione ventennale desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

- Quota di proprietà:

- ☐ No
☒ Si Piena Proprietà 1/1 così suddivisa:
1/2 OMISSIS (CF OMISSIS)
1/2 OMISSIS (CF OMISSIS)

- Usufrutto:

- ☒ No
☐ Si
Se si indicare il nominativo: //

- Nuda proprietà

- ☒ No
☐ Si
Se si indicare il nominativo: //

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù ☒ Non sono presenti servitù nella prop. privata
☐ Sono presenti servitù ☐ Da titolo
☐ Apparenti

- ☒ Vincoli ☐ No
☒ Si vincoli di natura urbanistica

- ☐ Oneri ☒ No
☐ Si

- ☐ Pesì ☒ No
☐ Si

- ☐ Gravami ☒ No
☐ Si
Se si quali: ...

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato

Immobile occupato dall'esecutato con la sua famiglia

☐ Locato

☐ Tipo di contratto

☐ €/anno

☐ Rata

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con il canone di mercato

☐ Si

☐ No

Se NO perchè: ...

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Non vi sono parti comuni da mantenere. Le formalità e oneri a carico dell'acquirente sono:

- Imposte e tasse: come l'imposta di registro, l'IVA (se applicabile), e l'imposta ipotecaria e catastale.
- Spese di istruttoria e perizia: se si richiede un mutuo, ci saranno costi legati alla valutazione dell'immobile e alla gestione della pratica bancaria.
- Costi di voltura e aggiornamento delle utenze: come luce, acqua, gas, per trasferire i contratti a nome dell'acquirente.

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

- ISCRIZIONE del 09/03/2010 NUMERO 9364/2294. Pubblico ufficiale VANONI ANGELO Repertorio 100132/16262 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 31/01/2025 - Registro Particolare 2863 Registro Generale 4054. Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 11317 del 27/12/2024 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si veda elenco sintetico delle formalità e relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione.

6 Fasi – accertamenti e date delle indagini

- 11 marzo 2025: il Geom. Alessandro Pinelli veniva nominato tecnico estimatore dei beni pignorati;

- 18 marzo 2025: al Geom. Alessandro Pinelli veniva conferito l'incarico di stima degli immobili oggetto di pignoramento;
- 26 marzo 2025: il Custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento invitava il C.T.U. all'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 09 aprile 2025;
- 07 aprile 2025: il C.T.U. effettuava un accesso all'Ufficio territorio dell'Agenzia delle Entrate per recupero estratto mappa, visura, elaborato, elenco sub., schede catastali del bene;
- 09 aprile 2025: il C.T.U. si reca presso gli immobili oggetto di perizia con il Custode Giudiziario iniziando le operazioni peritali e procedendo con l'esecuzione di un rilievo metrico e fotografico dei beni;
- 16 aprile 2025: il C.T.U. richiedeva all'archivio Notarile di Brescia la copia dell'atto di provenienza dell'immobile;
- 16 aprile 2025: il C.T.U. contattava l'ufficio matrimoni del Comune di Lonato del Garda (BS) al fine di ottenere il rilascio dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati;
- 17 aprile 2025: l'ufficio matrimoni del Comune di Lonato del Garda (BS) inviava al C.T.U. informativa per l'atto di matrimonio dell'esecutato richiesto;
- 22 aprile 2025: il C.T.U. riceveva copia dell'atto di compravendita del 25/02/2010 dall'Archivio notarile di Brescia;
- 22 aprile 2025: il C.T.U. inviava richiesta di accesso agli atti all'Ufficio tecnico del Comune di Lonato del Garda (BS) per la verifica della documentazione edilizio-urbanistica degli immobili;
- 02 maggio 2025: il C.T.U. provvedeva ad effettuare un accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Lonato del Garda (BS) per la presa visione ed estrazione di copia della documentazione edilizio-urbanistica dell'immobile;
- 31 maggio 2025: il C.T.U. effettuava un accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, per la verifica delle formalità e dei vincoli sul bene;
- 31 maggio 2025: il C.T.U. effettuava il deposito del presente elaborato peritale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia tramite PCT ed inviava copia, per posta elettronica, al legale del creditore procedente e all'esecutato.

7 Analisi Estimativa

7.1 – calcolo valore locativo del bene

Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione delle singole unità.

A tale scopo ha provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'"Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" ed il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrati ad una indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe, simili per tipologia e destinazione a quello oggetto della presente stima.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione degli immobili pignorati, si è ottenuto un valore di locazione pari a € 600,00 mensili per l'immobile non arredato e sistemato a norma di legge.

7.2 – Calcolo valore commerciale

Utilizzo della 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.”*

Il concetto d’immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene (quali per esempio le precarie condizioni igienico-sanitarie), ma anche all’appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di “realizzo immediato” in condizioni di vendita forzata, è indicabile nell’80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

Per cui il valore d’immediato realizzo per il lotto oggetto dell’esecuzione è di seguito calcolato:

€ 177.000,00 x 80% = € 141.600,00.

Assunzioni limitative: Nessuna

Condizioni limitative: Nessuna

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

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

☒ Metodo del confronto

☒ MCA con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Lonato del Garda (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 59

☐ Sezione NCT

☐ particella n° 249

☐ Sub. --

☐ categoria A/3

☐ classe 3

☐ consistenza 6,5 vani

☐ Rendita € 241.70

Graffato con:

☐ Foglio n° 59

☐ Sezione NCT

☐ particella n° 248

☐ Sub. --

VALORE COMMERCIALE

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **177.000,00** diconsi Euro centosettantasettemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € **141.600,00** diconsi Euro centoquarantunoseicento/00.

N.B.: i valori indicati sono comprensivi dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni.

9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. ALESSANDRO PINELLI con studio a Mazzano (BS) in via Garibaldi 29, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia con il n° 5680, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 30 maggio 2025



ALLEGATI

1. Calcolo del valore commerciale con metodo MCA;
2. Documentazione catastale: Estratto di mappa - Visura catastale - Planimetria catastale;
3. Relazione fotografica;
4. Estratto dal P.G.T.;
5. Copia atto notarile di provenienza;
6. Estratto Atto di matrimonio;
7. Rilievo metrico del C.T.U.;
8. Elenco delle formalità ipotecarie;
9. Documentazione urbanistica.

