



# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

*In applicazione agli standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.), 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**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Via Lattanzio Gambara n. 40, 25121 – Brescia (BS)



## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 238/2024**



*Giudice delegato:*

**Dott. Davide Foppa Vicenzini**





Intervenuti alla data di stima:



Esperto incaricato:

**Ing. Enrico Longhi**

con Studio in Calvisano (BS)

Via Dei Longobardi n. 5

tel. 3393578886

e-mail longhi.enrico@inwind.it

pec longhi.enrico@ingpec.eu

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A5415



Timbro e firma



Nomina dell'esperto:

**15 luglio 2024**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

**24 aprile 2024**

Data della consegna del rapporto di valutazione:

**16 gennaio 2025**





Lotto.

Descrizione sintetica.

Nr. 1 di 1

Compendio immobiliare costituito da n. 3 unità a destinazione residenziale delle quali due con sviluppo al P. Terra ed Interrato ed una al solo P. Terra, n.1 autorimessa e n. 1 fabbricato a destinazione commerciale con sviluppo al P. Terra e Primo.

Ubicazione.

Limiti Zona Sud-Est del Centro urbano nel Comune di Leno (BS), Via Badia n. 122/A

Identificativi catastali.

Catasto Fabbricati del Comune di Leno (BS):

Sezione: NCT  
 Foglio: 38  
 Particella: 33  
 Subalterno: 1      Categoria: A/3  
                                  Classe: 4  
                                  Consistenza: 5 vani  
                                  Rendita: Euro 222,08

Sezione: NCT  
 Foglio: 38  
 Particella: 33  
 Subalterno: 2      Categoria: A/2  
                                  Classe: 5  
                                  Consistenza: 11,5 vani  
                                  Rendita: Euro 712,71

Sezione: NCT  
 Foglio: 38  
 Particella: 33  
 Subalterno: 3      Categoria: A/2  
                                  Classe: 5  
                                  Consistenza: 11,5 vani  
                                  Rendita: Euro 712,7

Sezione: NCT  
 Foglio: 38  
 Particella: 33  
 Subalterno: 4      Categoria: C/6  
                                  Classe: 2  
                                  Consistenza: 76 mq  
                                  Rendita: Euro 86,35



Sezione: **NCT**Foglio: **38**Particella: **33**Subalterno: **5**Categoria: **D/8**Classe: **-**Consistenza: **-**Rendita: **Euro 24.526,00****Quota di proprietà.****Diritto di proprietà.****Divisibilità dell'immobile.****Piena proprietà****Non divisibile***Più probabile valore in libero mercato.***Euro 1.480.000,00**

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.** La zona urbanistica, l'ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, le condizioni e la qualità dell'immobile, l'attuale fase del mercato immobiliare dispongono il giudizio sulla commerciabilità a un livello medio.

**Audit documentale e Due Diligence.**

Conformità edilizia.

Conformità catastale.

Conformità titolarità

**No vedere pagina 19****No vedere pagina 21****Si****Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente.**

Immobile occupato.

Spese condominiali arretrate.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici.

**Si****No****No****No****Limitazioni.**

Assunzioni limitative.

Condizioni limitative.

**No****No**



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni.



**Lotto 1** – Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità.

Fg. NCT 38 Mapp. 33 Sub. 1

1. TRASCRIZIONE del 25/06/2024 - Registro Particolare 19869 Registro Generale 28380  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4465 del 13/05/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Fg. NCT 38 Mapp. 33 Sub. 2

1. TRASCRIZIONE del 25/06/2024 - Registro Particolare 19869 Registro Generale 28380  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4465 del 13/05/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Fg. NCT 38 Mapp. 33 Sub. 3

1. TRASCRIZIONE del 25/06/2024 - Registro Particolare 19869 Registro Generale 28380  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4465 del 13/05/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Fg. NCT 38 Mapp. 33 Sub. 4

1. TRASCRIZIONE del 25/06/2024 - Registro Particolare 19869 Registro Generale 28380  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4465 del 13/05/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Fg. NCT 38 Mapp. 33 Sub. 5

1. TRASCRIZIONE del 25/06/2024 - Registro Particolare 19869 Registro Generale 28380  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4465 del 13/05/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico





01. Inquadramento degli immobili.	Pagina 7
02. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.	Pagina 9
03. Audit documentale e Due Diligence.	Pagina 18
03.01. Legittimità edilizia-urbanistica.	Pagina 18
03.02. Rispondenza catastale.	Pagina 20
03.03. Verifica della titolarità.	Pagina 22
04. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.	Pagina 23
05. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	Pagina 23
06. Fasi – accertamenti e date delle indagini.	Pagina 24
07. Analisi estimativa.	Pagina 25
08. Riepilogo dei valori di stima.	Pagina 26
09. Dichiarazione di rispondenza.	Pagina 27
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.	Pagina 28
11. Bibliografia.	Pagina 29





## 01. Inquadramento degli immobili.



### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.

#### LOTTO 1.

Il segmento di mercato è formato da unità immobiliari a prevalente destinazione commerciale / residenziale.



**Localizzazione.** L'immobile è situato a Sud-Est della zona urbana collocata all'esterno del perimetro del centro urbano del Comune di Leno.

- Provincia **BS**
- Comune **Leno**
- Via **Via Badia**
- Civico **n. 122/A**



**Zona.** L'edificio è posizionato in Via Badia n. 122/A, che realizza funzioni di carattere locale e ad orientamento Nord-Ovest / Sud-Est.

- Zona **Periferica**



Immagine 01: estratto aerofotogrammetrico Lotto 1, fonte <https://maps.google.it/>

**Destinazione urbanistica dell'immobile.**

- Destinazione **D3 - Zona commerciale e terziaria consolidata e di completamento**

**Tipologia.** Fabbricato urbano di realizzazione datata, con ingresso pedonale attraverso scala interna comune.

- Tipologia Immobiliare **Fabbricato usato**
- Tipologia edilizia dei fabbricati **Fabbricato a destinazione commerciale**
- Tipologia edilizia unità immobiliari **Edifici a destinazione commerciale/residenziale**





**Caratteristiche generali dell'immobile.** Il complesso immobiliare è costituito da immobili con diversa destinazione edificati con struttura intelaiata in latero-cemento, copertura piana, i fabbricati versano in condizioni di degrado con vistose infiltrazioni ed ammaloramenti esterni causati dalla mancanza delle manutenzioni ordinarie.

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - Struttura in elevazione   | <b>intelaiata in calcestruzzo armato</b>              |
| - Solai                     | <b>in latero-cemento</b>                              |
| - Copertura                 | <b>piana in latero-cemento</b>                        |
| - Murature perimetrali      | <b>in laterizi forati</b>                             |
| - Coibentazione/Isolamenti  | <b>non presenti</b>                                   |
| - Divisori tra unità        | <b>in laterizi forati</b>                             |
| - Infissi esterni           | <b>in legno / metallo con vetro singolo / doppio</b>  |
| - Infissi interni           | <b>in legno</b>                                       |
| - Pavimenti e rivestimenti  | <b>in piastrelle di gres porcellanato e graniglia</b> |
| - Impianto di riscaldamento | <b>centralizzato</b>                                  |
| - Impianto sanitario        | <b>risalente all'anno di realizzazione</b>            |
| - Impianto elettrico        | <b>risalente all'anno di realizzazione</b>            |
| - Impianto climatizzazione  | <b>presente</b>                                       |
| - Allaccio fognatura        | <b>fognatura comunale</b>                             |
| - Fonti rinnovabili         | <b>no</b>   |
| - Finiture esterne          | <b>intonaco al civile</b>                             |
| - N. servizi igienici       | <b>9 bagni</b>  |
| - N. totale di piani        | <b>3 (P. Seminterrato – P. Terra – P. Primo)</b>      |



**Dimensione.**

**Grande**

**Caratteri domanda e offerta.**

**Lato acquirente: Privato**

**Lato venditore: Privato**

**Forma di mercato.**

**Concorrenza monopolistica**

**Filtering.**

**Assente**

**Fase del mercato immobiliare.**

**Lieve Recupero**





## 02. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

### DATO IMMOBILIARE.

#### **LOTTO 1.**

*Descrizione sintetica dell'immobile staggito.*

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è costituito da un ampio fabbricato a destinazione commerciale con annessa unità residenziale (alloggio custode) completano poi il compendio altre due unità a destinazione residenziale con autorimessa doppia.

Ai fabbricati si accede tramite unico accesso pedonale e carraio da Via Badia 122/A nel Comune di Leno (BS).

Gli immobili confinano con:

- lungo il lato Nord con Via Badia e mappale di altra proprietà;
- lungo il lato Est con Via Badia e mappale di altra proprietà;
- lungo il lato Sud mappali di altra proprietà;
- lungo il lato Ovest mappali di altra proprietà;

Ai fabbricati si accede attraverso l'accesso carraio e pedonale situato su Via Badia, proseguendo si trova l'ingresso del fabbricato a direzione commerciale. All'ingresso di tale immobile si trova una grande area espositiva che prosegue anche al Piano Primo percorrendo lo scalone centrale.

Sempre al Piano Terra si ha inoltre una porzione degli ambienti, adibita ad uso uffici con servizi igienici, vi è poi un'area destinata a magazzino.

Nella parte retrostante si trova poi un'area esterna di pertinenza e l'alloggio del custode alla quale si accede attraverso porta in legno, si trovano una zona giorno, un locale cucina, un disimpegno, un bagno e due camere da letto.

Sia l'area espositiva identificata al catasto fabbricato al Fg. 38 mapp. 33 sub. 5, che l'alloggio del custode identificata al catasto fabbricato al Fg. 38 mapp. 33 sub. 1 versano in condizioni di marcato degrado. Condizioni causate alla mancanza nel tempo delle manutenzioni ordinarie che hanno determinato corpose infiltrazioni di acqua meteorica attraverso le coperture dei fabbricati con conseguente deterioramento delle strutture e dei rivestimenti.

In adiacenza all'appartamento identificato sub. 1 vi è poi un'autorimessa doppia identificata al Fg. 38 mapp. 33 sub. 4, vi sono infine due unità a destinazione residenziale di conformazione interna pressoché speculare con sviluppo al Piano Terra ed al Piano Seminterrato identificate ai subalterni 2-3.



Anche in tali unità sono visibili fenomeni di degrado da abbandono determinate da infiltrazioni di acqua meteorica e da un incontrollato sviluppo vegetativo del verde di pertinenza.

*Identificazione catastale.*

*Comune censuario.*

*Tipologia Catasto.*

*Identificativo.*



**Leno (BS).**

**Fabbricati.**

Sezione **NCT**; Foglio **38**; Particella **33**;

Subalterno **1**

Categoria **A/3**; Classe **4**;

Consistenza: **5 vani**; Rendita: Euro **222,08**.

lungo il lato Nord su parte comune;

lungo il lato Est su parte comune;

lungo il lato Sud con magazzino Sub 5;

lungo il lato Ovest su parte comune.



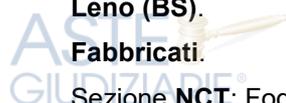
*Confini.*

*Identificazione catastale.*

*Comune censuario.*

*Tipologia Catasto.*

*Identificativo.*



**Leno (BS).**

**Fabbricati.**

Sezione **NCT**; Foglio **38**; Particella **33**;

Subalterno **2**

Categoria **A/2**; Classe **5**;

Consistenza: **11,5 vani**; Rendita: Euro **712,71**.

lungo il lato Nord con Sub 3;

lungo il lato Est su parte comune;

lungo il lato Sud su parte comune;

lungo il lato Ovest su parte comune.



*Confini.*

*Identificazione catastale.*

*Comune censuario.*

*Tipologia Catasto.*

*Identificativo.*



**Leno (BS).**

**Fabbricati.**

Sezione **NCT**; Foglio **38**; Particella **33**;

Subalterno **3**

Categoria **A/2**; Classe **5**;

Consistenza: **11,5 vani**; Rendita: Euro **712,71**.

lungo il lato Nord su parte comune;

lungo il lato Est su parte comune;

lungo il lato Sud con sub 2;

lungo il lato Ovest su parte comune.



*Confini.*



*Identificazione catastale.*

*Comune censuario.*

*Tipologia Catasto.*

*Identificativo.*

*Confini.*

**Leno (BS).**

**Fabbricati.**

Sezione **NCT**; Foglio **38**; Particella **33**;

Subalterno **4**

Categoria **C/6**; Classe **2**;

Consistenza: **76,00 mq** ; Rendita: Euro **86,35**.

lungo il lato Nord su parte comune;

lungo il lato Est su parte comune;

lungo il lato Sud con magazzino sub 5;

lungo il lato Ovest su parte comune.



*Identificazione catastale.*

*Comune censuario.*

*Tipologia Catasto.*

*Identificativo.*

*Confini.*

**Leno (BS).**

**Fabbricati.**

Sezione **NCT**; Foglio **38**; Particella **33**;

Subalterno **5**

Categoria **D/8**; Classe -;

Consistenza: -; Rendita: Euro **24.526,00**.

lungo il lato Nord su parte comune;

lungo il lato Est su parte comune;

lungo il lato Sud con sub 1-4 e parte comune;

lungo il lato Ovest su parte comune.



*Consistenza.*

Desunta da rilievo durante il sopralluogo del 18-20 settembre 2024 e dai documenti catastali acquisiti.

*Criterio di misurazione.*

**Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)**

**Fg. 38 mapp. 33 sub. 1**

*Calcolo superfici di proprietà.* Superficie principale: mq 82,64

*Superficie commerciale.* **mq 82,64.**

*Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.*

*Livello di piano.*

**Piano terra**

*Ascensore.*

**Assente**

*N. di servizi.*

**n. 1** composto da:

- n. 1 W.c.
- n. 1 Lavabo
- n. 1 Vasca



*Impianti in dotazione*

*Impianti completamente da verificare e ripristinare*



*Manutenzione fabbricato.* **Nulla**  
*Manutenzione unità immobiliare.* **Nulla**  
*Classe energetica.* **Non desumibile**



*Inquinamento atmosferico.* **Assente**  
*Inquinamento acustico.* **Assente**  
*Inquinamento elettromagnetico.* **Assente**  
*Inquinamento ambientale.* **Assente**  
*Esposizione prevalente dell'immobile.* L'unità abitativa ha un'esposizione discreta, con affacci liberi sui lati Nord, Est, Ovest dei locali interni.

**Media**

*Luminosità dell'immobile.* Tutti gli ambienti principali godono di illuminazione naturale sufficiente.

**Media**

*Panoramicità dell'immobile.* L'immobile affaccia su area comune interna.

**Minima**

*Funzionalità dell'immobile.* I vani sono posizionati in modo organico, con percorsi di collegamento brevi ma con collegamenti con diversi salti di quota.

**Media**

*Finiture dell'immobile.* **Non desumibile**

**Fg. 38 mapp. 33 sub. 2**

*Calcolo superfici di proprietà.* Superficie principale: mq 217,35  
 Superfici secondarie:  
 - P. Seminterrato mq 99,38 indice mercantile: 25%  
 - Loc. sgombero PT mq 16,38 indice mercantile: 35%  
*Superficie commerciale.* **mq 247,93.**

**Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.**

*Livello di piano.*

**Piano Seminterrato e Piano Terra**

*Ascensore.*

**Assente**

*N. di servizi.*

**n. 3** composti da:

- W.c.
- Bidet
- Lavabo
- Vasca
- Doccia



*Impianti in dotazione*

*Riscaldamento.*

**Presente**

Vetustà:

**40 anni**

Tipologia:

**Centralizzato**





Condizionamento.

**Assente**

Solare termico.

**Assente**

Elettrico.

**Presente**

Vetustà: **40 anni**

Idraulico.

**Presente**

Vetustà: **40 anni**

Antifurto.

**Assente**

Pannelli solari.

**Assente**

Geotermico.

**Assente**

Domotica.

**Assente**

Alimentazione: **Gas**



Manutenzione fabbricato.

**Nulla**

Manutenzione unità immobiliare.

**Nulla**

Classe energetica.

**Non desumibile**

Inquinamento atmosferico.

**Assente**

Inquinamento acustico.

**Assente**

Inquinamento elettromagnetico.

**Assente**

Inquinamento ambientale.

**Assente**

Esposizione prevalente dell'immobile.

L'unità abitativa ha un'esposizione discreta, con affacci liberi sui lati Sud, Est, Nord dei locali interni.

**Media**

Luminosità dell'immobile.

Tutti gli ambienti principali godono di illuminazione naturale sufficiente.

**Media**

Panoramicità dell'immobile.

L'immobile affaccia su area comune interna e su strada pubblica.

**Minima**

Funzionalità dell'immobile.

I vani sono posizionati in modo organico, con percorsi di collegamento brevi ma con diversi salti di quota.

**Media**

Finiture dell'immobile.

Le finiture sono realizzate con materiali ordinari di media qualità.

**Medio**

### Fg. 38 mapp. 33 sub. 3

Calcolo superfici di proprietà.

Superficie principale: mq 217,35

Superfici secondarie:

- P. Seminterrato

mq 99,38

indice mercantile: 25%

- Loc. sgombero PT

mq 16,38

indice mercantile: 35%

Superficie commerciale.

**mq 247,93.**

**Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.**

Livello di piano.

**Piano Seminterrato e Piano Terra**

Ascensore.

**Assente**

N. di servizi.

**n. 3** composti da:

- W.c.
- Bidet
- Lavabo
- Vasca
- Doccia

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento.

**Presente**

Vetustà:

**40 anni**

Tipologia:

**Centralizzato**

Alimentazione:

**Gas**

Condizionamento.

**Assente**

Solare termico.

**Assente**

Elettrico.

**Presente**

Vetustà:

**40 anni**

Idraulico.

**Presente**

Vetustà:

**40 anni**

Antifurto.

**Assente**

Pannelli solari.

**Assente**

Geotermico.

**Assente**

Domotica.

**Assente**

Manutenzione fabbricato.

**Nulla**

Manutenzione unità immobiliare.

**Nulla**

Classe energetica.

**Non desumibile**

Inquinamento atmosferico.

**Assente**

Inquinamento acustico.

**Assente**

Inquinamento elettromagnetico.

**Assente**

Inquinamento ambientale.

**Assente**

Esposizione prevalente dell'immobile.

L'unità abitativa ha un'esposizione discreta, con affacci liberi sui lati Sud, Est, Sud dei locali interni.

**Media**

Luminosità dell'immobile.

Tutti gli ambienti principali godono di illuminazione naturale sufficiente.

**Media**

Panoramicità dell'immobile.

L'immobile affaccia su area comune interna e su strada pubblica.

**Minima**

Funzionalità dell'immobile.

I vani sono posizionati in modo organico, con percorsi di collegamento





brevi ma con diversi salti di quota.

**Media**

*Finiture dell'immobile.*

Le finiture sono realizzate con materiali ordinari di media qualità.

**Medio****Fg. 38 mapp. 33 sub. 4**

*Calcolo superfici di proprietà.* Superfici secondarie:

- Autorimessa mq 78,75 indice mercantile: 50%

*Superficie commerciale.* mq **39,38**.

*Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.*

*Livello di piano.*

**Piano Terra**

*Ascensore.*

**Assente**

*Impianti in dotazione*

*Riscaldamento.*

**Assente**

*Condizionamento.*

**Assente**

*Solare termico.*

**Assente**

*Elettrico.*

**Presente**

Vetustà: **40 anni**

*Idrraulico.*

**Presente**

Vetustà: **40 anni**

*Antifurto.*

**Assente**

*Pannelli solari.*

**Assente**

*Geotermico.*

**Assente**

*Domotica.*

**Assente**

*Manutenzione fabbricato.*

**Nulla**

*Manutenzione unità immobiliare.*

**Nulla**

*Classe energetica.*

**Non desumibile**

*Inquinamento atmosferico.*

**Assente**

*Inquinamento acustico.*

**Assente**

*Inquinamento elettromagnetico.*

**Assente**

*Inquinamento ambientale.*

**Assente**



**Fg. 38 mapp. 33 sub. 5**

<i>Calcolo superfici di proprietà.</i>	Superficie principale:	mq 2.651,84	
	Superfici secondarie:		
	- Uffici	mq 200,04	indice mercantile: 50%
	- Magazzino	mq 536,86	indice mercantile: 50%
	- Locali accessori	mq 53,76	indice mercantile: 25%
	- Area scoperta	mq 13.266,38	indice mercantile: 10%

*Superficie commerciale.*      **mq . 4.360,37**

*Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.*

<i>Livello di piano.</i>	<b>Piano Terra e Piano Primo</b>		
<i>Ascensore.</i>	<b>Assente</b>		
<i>Impianti in dotazione</i>			
<i>Riscaldamento.</i>	<b>Presente</b>	Vetustà:	<b>40 anni</b>
		Tipologia:	<b>Centralizzato</b>
		Alimentazione:	<b>Gas</b>
<i>Condizionamento.</i>	<b>Assente</b>		
<i>Solare termico.</i>	<b>Assente</b>		
<i>Elettrico.</i>	<b>Presente</b>	Vetustà:	<b>40 anni</b>
<i>Idrraulico.</i>	<b>Presente</b>	Vetustà:	<b>40 anni</b>
<i>Antifurto.</i>	<b>Assente</b>		
<i>Pannelli solari.</i>	<b>Assente</b>		
<i>Geotermico.</i>	<b>Assente</b>		
<i>Domotica.</i>	<b>Assente</b>		

<i>Manutenzione fabbricato.</i>	<b>Nulla</b>
<i>Manutenzione unità immobiliare.</i>	<b>Nulla</b>
<i>Classe energetica.</i>	<b>Non desumibile</b>

<i>Inquinamento atmosferico.</i>	<b>Assente</b>
<i>Inquinamento acustico.</i>	<b>Assente</b>
<i>Inquinamento elettromagnetico.</i>	<b>Assente</b>
<i>Inquinamento ambientale.</i>	<b>Assente</b>

*Esposizione prevalente dell'immobile.*      L'unità abitativa ha un'esposizione discreta, con affacci liberi sui lati Sud, Est, Nord dei locali interni.

**Media**



*Luminosità dell'immobile.*

Tutti gli ambienti principali godono di illuminazione naturale sufficiente.

**Media**

*Panoramicità dell'immobile.*

L'immobile affaccia su area comune interna e su strada pubblica.

**Minima**

*Funzionalità dell'immobile.*

I vani sono posizionati in modo organico, con percorsi di collegamento brevi ma con diversi salti di quota.

**Media**

*Finiture dell'immobile.*

Le finiture sono realizzate con materiali ordinari di media qualità.

**Medio**





### 03. Audit documentale e Due Diligence.



#### 03.01. Legittimità edilizia-urbanistica.

##### LOTTO 1

Anno di costruzione.

**1971**

Titoli autorizzativi esaminati.

Concessioni edilizie.

**C.E. N. 736 del 20/02/1970**

**D.I.A. N. 24/09 del 12/03/2009**

**C.I.L. N. 43/16 del 15/06/2016**

Certificato abitabilità.

**Certificato di agibilità pratica N. 736 del 05/02/1976**

**Autorizzazione all'abitabilità pratica N. 736 del 05/02/1976**

Situazione urbanistica.

Si precisa che l'immobile rientra nella zona D3 - Zona commerciale e terziaria consolidata e di completamento

Strumento urbanistico.

**Vigente**

Convenzione Urbanistica

**No**

Cessione diritti edificatori.

**No**

Limitazioni urbanistiche.

L'immobile non ricade all'interno di zone soggette a vincoli urbanistici, ambientali o paesaggistici.

Vincoli urbanistici.

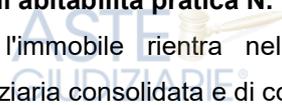
**No**

Vincoli ambientali.

**No**

Vincoli paesaggistici.

**No**





**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Ing. Enrico Longhi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n. 5415, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

In riferimento al **LOTTO 1** la NON REGOLARITÀ' edilizia – mediante accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Leno in data 22/10/2024.

Durante il rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune difformità nel distributivo interno rispetto alle planimetrie catastali disponibili, nello specifico si rileva una diversa conformazione in pianta, rispetto alle tavole di progetto allegate al titolo edificatorio originario.



**03.02. Rispondenza catastale.****LOTTO 1***Immobile identificato in mappa***Comune di Leno (BS)****Sezione: NCT****Foglio: 38****Particella: 33****Subalterno: 1****Categoria: A/3****Classe: 4****Consistenza: 5 vani****Rendita: Euro 222,08****Sezione: NCT****Foglio: 38****Particella: 33****Subalterno: 2****Categoria: A/2****Classe: 5****Consistenza: 11,5 vani****Rendita: Euro 712,71****Sezione: NCT****Foglio: 38****Particella: 33****Subalterno: 3****Categoria: A/2****Classe: 5****Consistenza: 11,5 vani****Rendita: Euro 712,7****Sezione: NCT****Foglio: 38****Particella: 33****Subalterno: 4****Categoria: C/6****Classe: 2****Consistenza: 76 mq****Rendita: Euro 86,35****Sezione: NCT****Foglio: 38****Particella: 33****Subalterno: 5****Categoria: D/8****Classe: -**



**Consistenza:** -  
**Rendita:** Euro 24.526,00

*Documentazione visionata.* Direttamente presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia.

*Elenco documentazione visionata.* **Visura storica immobili**  
**Estratto mappa**  
**Schede catastali**  
**Ispezioni ipotecarie**

*Date verifiche catastali.* 31/07/2024



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Ing. Enrico Longhi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n. 5415, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



**DICHIARA**



In riferimento al **LOTTO 1** la NON REGOLARITÀ' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni:

durante il rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune difformità nel distributivo interno rispetto alle planimetrie catastali disponibili.



**03.03. Verifica della titolarità.***Inquadramento della titolarità.*

per la

quota di 1/1 degli immobili identificati catastalmente nel Comune di Leno, Sezione NCT, al Foglio 38, Particella 33, Subalterno 1-2-3-4-5.

*Titolo di provenienza.***Lotto 1 di 1.**

Gli immobili identificati catastalmente nel Comune di Leno, Sezione NCT, al Foglio 38, Particella 33, Subalterno 1-2-3-4-5., sono stati acquistati dalla proprietà indicata per la quota di competenza con atto costitutivo di società con conferimento beni in data 30 aprile 1971.

*Tipo di atto.**Notaio**Data Atto.**Repertorio.**Estremi Trascrizione**Quote di proprietà.**Usufrutto.***No***Nuda proprietà.***No***Condizioni limitanti.**Servitù.***No***Vincoli.***No***Oneri.***No***Pesi.***No***Gravami.***No**

*Stato del possesso del bene alla data della valutazione.* **Immobile parzialmente occupato (area espositiva al P. Terra) da n. 2 società**





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

**Lotto 1.** Non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che comunque risulteranno a carico dell'acquirente.



**05. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.**

Non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.





## 06. Fasi – accertamenti e date delle indagini.



A seguire sono indicate le principali fasi e gli accertamenti peritali effettuati per la stesura del Rapporto di Valutazione.

- |                |  |
|----------------|--|
| 15/07/2024     | Nomina esperto per la stima dei beni pignorati Ing. Enrico Longhi  |
| 24/07/2024     | Conferimento dell'incarico di stima senza la presenza delle parti  |
| 31/07/2024     | Richiesta e acquisizione Visura per soggetto, Estratto mappa, Planimetrie catastali ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali    |
| 18/09/2024     | Accesso per operazioni peritali con sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione siti in Leno (BS), Via Badia n. 122/A.  |
| 20/09/2024     | Secondo accesso per operazioni peritali con sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione siti in Leno (BS), Via Badia n. 122/A.  |
| dal 21/09/2024 |  |
| al 22/10/2024  | Accertamenti economico-estimativi inerenti il mercato immobiliare della zona e reperimento di dati presso gli operatori di mercato e le banche dati disponibili per la valorizzazione di immobili simili |
| 15/10/2024     | Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio del Comune di Leno per la verifica dei titoli edificatori abilitativi  |
| 21/10/2024     | Ricezione della documentazione dal Comune di Leno per la verifica dei titoli edificatori abilitativi   |
| 16/01/2025     | Consegna del Rapporto di Valutazione   |



**07. 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”**.

*Basi del valore.* Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) e dal 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.”*

*Assunzioni limitative.* Assenti

*Condizioni limitative* Assenti

*Verifica del migliore e più conveniente uso.* L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati. **Si**

*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 criterio di valutazione: **Metodo del confronto (Market Comparison Approach – MCA)**

**con n. 3 comparabili**

**08. Riepilogo dei valori di stima.****LOTTO n. 1 di 1.**

Per quanto concerne gli immobile identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Leno (BS), Sezione NCT, Foglio 38, Particella 33, Subalterno 1 Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani e Rendita Euro 222,08, Sezione NCT, Foglio 38, Particella 33, Subalterno 2 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 11,5 vani e Rendita Euro 712,70, Sezione NCT, Foglio 38, Particella 33, Subalterno 3 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 11,5 vani e Rendita Euro 712,70, Sezione NCT, Foglio 38, Particella 33, Subalterno 4 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 76 mq e Rendita Euro 86,35, Sezione NCT, Foglio 38, Particella 33, Subalterno 5 Categoria D/8, Rendita Euro 24526,00, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in

**€ 1.480.000,00,**

diconsi euro unmilionequattrocentottantamila virgola zero (vedasi analisi estimativa – ALLEGATO I);





## 09. Dichiarazione di rispondenza.



Il sottoscritto Ing. Enrico Longhi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, al n. 5415, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato personalmente la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma \_\_\_\_\_



Data della consegna del rapporto di valutazione:



16 gennaio 2025



**10. Elenco della documentazione allegata al Rapporto di Valutazione.**



- ALLEGATO I      Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.
- ALLEGATO II     Elaborati fotografici.
- ALLEGATO III    Estratto strumento urbanistico.
- ALLEGATO IV    Estratto di mappa catastale.
- ALLEGATO V     Visure catastali storiche.
- ALLEGATO VI    Planimetrie catastali.
- ALLEGATO VII   Ispezioni ipotecarie.
- ALLEGATO VIII  Titoli autorizzativi.
- ALLEGATO IX    Quotazioni immobiliari.





## **11. Bibliografia.**

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

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

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

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

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

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

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

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

*Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio*

