

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

Intervenuti alla data di stima

ROSSI & LERSA s.r.l.
Con sede in POGGIRIDENTI AL PIANO (SO) - 23020
Via Stelvio, 93
C.f. 1056620147
P.Iva 1056620147
Rappresentato dall'avv. MAURIZIO DE FILIPPIS

Intervenuti alla data di stima

FINN SPV S.r.l. - e per essa,
quale mandataria - INTRUM ITALY s.p.a.
Con sede in MILANO - 20122
Corso Vittorio Emanuele II, 24/28
C.f. 12244340969
P.Iva 12244340969
Rappresentato dall'avv. DAVIDE SARINA

Esperto incaricato

ARCH. FRASSINE GIORGIO
Via dei Sabbioni, 3 – 25050 - Ome (BS)
CF FRS GRG 71A29 B157X
Tel 328 9384934
Mail frassine.giorgio@gmail.com
Pec giorgio.frassine2@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine di ARCHITETTI DI BRESCIA n°1942



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto

23 GEN 2025.

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

11 FEB 2025.

Data della consegna del rapporto di valutazione

27 APR 2025 → 02 AGO 2025

Udienza per determinazione modalità di vendita

27 MAG 2025 → 02 SET 2025



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 DI 2

Descrizione sintetica

Il bene oggetto di stima è sito a Edolo (BS), paese della Valcamonica, in via Porro n°129.

L'edificio intero è stato costruito tramite Licenza di Costruzione n.747 del 1977. I lavori sono stati iniziati il 02/04/1978 ed ultimati il 20/10/1980. Il 20/11/1987 si ottiene l'Agibilità di questa nuova costruzione, adibita a Civile Abitazione (2 appartamenti al piano primo e sottotetto) e Laboratorio Artigianale (piano terra e seminterrato). L'edificio è oggetto, negli anni, di varie modifiche interne, ma non viene mai stravolta la sagoma esterna.

L'ottenimento dell'agibilità mi certifica che la sagoma esterna è stata verificata, ma resta un dubbio perché non è stata rinvenuta alcuna variante alla Licenza di Costruzione 747/1977. In effetti risulta una variante denominata 747bis/1977, ma non ho potuto reperirla, perché non rinvenuta. Il problema è che l'angolo di Nord-Est è stato eliminato perché troppo vicino alla Via Porro che, nelle ipotesi del P.G.T. (sia storico, che Vigente), nei Documenti di Piano, è ipotizzato un allargamento della strada per formare nuovi parcheggi di servizio.

Per questo motivo è stato più volte chiesto al proprietario (██████████) deceduto nel 2022) di stare più distante possibile dal confine stradale.

Probabilmente durante i lavori del 1978/1980 l'appartamento posto a Nord-Est (lotto 1) non viene lavorato e rimane un locale vuoto e al rustico, e nel 1991 viene presentata una Concessione Edilizia in Sanatoria (n.1633/1991) per portare a termine i tamponamenti interni e le varie lavorazioni per poter essere utilizzato come abitazione.

Negli anni 2014 e nel 2019 nell'appartamento del Lotto 1, vengono eseguite nuove modifiche, fino a renderlo come nello Stato Attuale.

Purtroppo la S.C.I.A 6906-2019 presentata correttamente al tempo per il "Recupero del sottotetto esistente a fini abitativi", è decaduta perché non sono stati pagati gli oneri di urbanizzazione (420,00€ + 40% per ritardo), quindi il sottotetto, ristrutturato in ogni sua parte, risulta non autorizzato a livello comunale. Parlando con il tecnico comunale, mi ha confermato che questi lavori sono comunque leciti e possono essere recuperati con una pratica in sanatoria (oppure, cercando un'intesa con l'Ufficio Tecnico, questi potrebbero accettare ancora il semplice pagamento degli Oneri + il 40% per ritardo).

L'edificio, nel suo complesso, risulta in buono stato di mantenimento.

Si fa presente, che non risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché l'intero edificio risulta completamente della stessa proprietà.

Essendo deceduto il Vecchio proprietario nel 2022 (██████████), a tutt'oggi le porzioni laboratorio artigianale e le autorimesse, non sono ancora state succedute al (██████████) così come l'area esterna che da un elaborato planimetrico catastale del 1988 risulta come "bene comune non censibile - corte comune" (NCTR – FG.52 – PART.96 – SUB.2).

L'immobile oggetto di perizia è all'interno di un complesso a destinazione residenziale e artigianale, posto in zona semicentrale rispetto al centro storico di Edolo. Tale posizione non garantisce la prossimità a tutti i principali servizi alla persona, quali sportelli della pubblica amministrazione, ambulatori medici, negozi di prima necessità oltre al servizio di trasporto pubblico.

È altresì vero che in questa situazione l'appartamento si trova in una zona più tranquilla e con una migliore vista panoramica.



L'intero immobile risulta così composto:

- Una corte o area esterna, comune a tutte le unità;
- Le scale interne comuni al laboratorio artigianale alle 2 unità immobiliari e al sottotetto;
- Piano terra, un laboratorio artigianale;
- Piano terra, un locale deposito;
- Piano Primo, 2 appartamenti con porzione di sottotetto
- Piano seminterrato, 4 autorimesse coperte;
- Piano seminterrato, una centrale termica, comune al Lab. Artigianale, al Deposito del piano terra e ai 2 Appartamenti del piano primo.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro storico del paese. Il P.G.T. del comune inserisce l'area nell'"Art.64 - Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive (B2 - Aree residenziali a media densità)" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Il Fabbricato ha limitazioni paesistiche comunali (Classi di sensibilità paesaggistica - Classe 3 - sensibilità media), ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici determinati dalla Soprintendenza.

L'area esterna comune a tutti i subalterni, risulta formata dalla porzione (sub.2) realmente di proprietà e da una porzione trasformata (a livello catastale) in "ENTE URBANO nel 1988.

La proprietà sta godendo da sempre l'utilizzo di questa porzione di terreno a ridosso della strada, la quale risulta di sua proprietà, ma che catastalmente è già trasformata in "ENTE URBANO". Qualora l'A.N.A.S. volesse ampliare via Porro (attualmente definita come S.S. 39), questa porzione sarebbe espropriata per formare una zona parcheggi ad uso pubblico, che risulterebbero sopraelevati rispetto al terreno dell'abitazione. Inoltre si dovrebbe studiare un nuovo modo per entrare nella proprietà, visto che vi è un forte dislivello tra il piano strada ed il piano terra dell'immobile.

Ritengo che, l'esproprio dell'area, possa essere un'ipotesi difficile da attuarsi, in quanto questo progetto era già conosciuto dagli anni '70, per cui il Comune di Edolo non aveva dato il Permesso di Costruire (P.E. 483/1973) al padre dell'Esecutato, dato in un secondo momento nel 1977 (P.E. 747-77, con eventuali prescrizioni, tra cui porre la sagoma dell'edificio il più lontano possibile dalla strada).

L'ingresso pedonale principale avviene tramite due cancelli in ferro, uno per ingresso carraio ed uno pedonale, che, tramite una rampa, danno sul cortile interno, in parte asfaltato e in pavimento di sabbia costipata dove vi è lo spazio per parcheggiare le auto, anche se non vi sono posti assegnati alle singole unità residenziali. Varcato il cancello, vi è una rampa che porta il livello della corte circa 4 m sotto il livello stradale.

Al centro del prospetto Nord vi è l'ingresso alle scale comuni, riparato da una piccola copertura in legno rivestita di tegole.

La corte comune è promiscua con il Laboratorio Artigianale, che probabilmente sarà molto utilizzata durante le giornate feriali dai mezzi della società.

La scala comune adibita alla residenza periziata, non è dotata di ascensore.

La proprietà periziata si trova al piano primo dell'immobile.

Internamente, L'abitazione risulta ben tenuta, in quanto la Manutenzione Straordinaria del 2014 (C.I.L.A. in Edilizia Libera 6038 del 16/10/2014), e la S.C.I.A. 6906 del 12/02/2019, archiviata e decaduta, in quanto non pagati gli oneri, sono state eseguite con molta attenzione ai particolari.

Purtroppo, le opere eseguite, con l'ultima pratica non sono autorizzate, ma come già anticipato, sono autorizzabili tramite una Pratica in Sanatoria.



L'Unità immobiliare è strutturata come segue:

Piano Primo.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso (blindata), ci si trova nella zona d'ingresso dell'abitazione che porta alla zona Living. L'impianto planimetrico dell'unità, posta su 2 piani (piano Primo e sottotetto) è di buone dimensioni (trilocale) ed è composta da:

- 1 Soggiorno con cucina aperta. Nella stanza si trova anche una scala in legno e ferro che porta al piano del sottotetto;
- 1 Disimpegno;
- 1 Bagno ben tenuto e funzionante (con box doccia in muratura);
- 1 Camera di buone dimensioni anche se non matrimoniale (inferiore ai 14mq richiesti per essere definita camera matrimoniale).
- 2 balconi.

Piano Mansarda (non autorizzato, ma autorizzabile mediante una pratica in sanatoria).

Salite le scale che dalla zona giorno portano al piano Mansarda (dove tutte le stanze hanno soffitto inclinato), si approda in:

- Un disimpegno;
- 1 Camera matrimoniale;
- 1 Bagno ben tenuto e funzionante (con vasca idromassaggio);
- 1 guardaroba di pertinenza alla camera;
- 1 sottotetto agibile, ma non abitabile (anche se momentaneamente è utilizzata come ulteriore camera), e trasformabile in ulteriore stanza abitabile.

Purtroppo vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune, quindi sarà necessaria

Pratica in sanatoria in Comune.

La difformità dipende:

- Dalla mancata autorizzazione delle opere al piano sottotetto;
- Da un diverso dimensionamento di alcune stanze sia al piano primo, sia al piano mansarda;
- Nella pratica edilizia del 2019, nella camera matrimoniale della mansarda, sono state disegnate 3 aperture sul tetto, mentre ne sono state realizzate solo 2. Il R.A.I. risulta comunque raggiunto, in quanto nei soppalchi si considera 1/12 (come indicato nel Regolamento Edilizio Comunale).
- Nel Locale Ripostiglio del Sottotetto (agibile, ma non abitabile), ad oggi utilizzato come ulteriore camera, sono stati inseriti 2 aperture sul tetto, che non sono state inserite nella pratica comunale.

A livello catastale ritengo vi siano minime discrepanze rispetto al rilievo eseguito, ma è necessario inserire le modifiche di alcune tramezze interne. Questo comporta che a livello di compravendita e di tasse (IMU, TA.RI., ecc.) non ci siano adeguamenti da apportare, ma la scheda catastale ha un diverso Layout interno, e va quindi riproposta.



L'immobile è stato utilizzato secondo la sua destinazione d'uso continuativamente dalla sua realizzazione tramite Concessione Edilizia del 1991 e risulta essere a tutt'oggi abitazione residenziale, nonostante le modifiche apportate nel 2014 e nel 2019.

Dal punto di vista della loro efficienza, gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, compreso impianto telefonico; impianto termo-idraulico (non esiste impianto di climatizzazione), risultano in condizioni ottimali. Le finiture interne non necessitano di particolari interventi manutentivi; e nemmeno le finiture esterne, come l'intonaco, i telai dei serramenti esterni, le ringhiere e pluviali.

Dal punto di vista energetico, la caldaia è autonoma a gas.

In conclusione, in base all'esame condotto in fase di perizia, l'immobile in oggetto si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.

È importante fare presente la promiscuità dei vari impianti che servono l'abitazione eseguita e le altre Unità. Una volta effettuata la vendita all'asta si dovrà mettere mano anche a queste divisioni.

- **Gas:** il contatore del gas e l'impianto è solo dell'Unità del Lotto 1;
- **Impianto solare termico:** in condivisione con le Unità del Lotto 1 e Lotto 2;
- **Acqua:** il contatore dell'acqua (nella centrale termica) e l'impianto idraulico sono unici ed in condivisione con l'Unità del Lotto 1, l'Unità del Lotto 2 ed il Laboratorio artigianale;
- **Energia Elettrica:** L'Unità del Lotto 2 ha il contatore e l'impianto elettrico di propria competenza. L'Unità del Lotto 1 ed il Laboratorio artigianale (comprese le autorimesse) hanno un contatore unico;
- **Impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio:** L'Unità del Lotto 2 ed il Laboratorio artigianale hanno in condivisione l'impianto di riscaldamento e la caldaia a gasolio (nella centrale termica).

In relazione ad un ipotetico posto auto scoperto, faccio presente che vi sarebbero spazi per definire almeno uno o due posti auto per le unità eseguite, ma al momento non vi sono aree adibite nella corte comune per tale scopo e quindi non risultano posti auto di pertinenza alle unità residenziali e nemmeno al laboratorio artigianale.

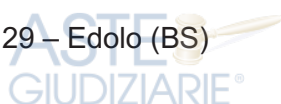
Ritengo che sia ammesso nella corte comune il carico e scarico delle merci, senza la sosta. Una volta definito il passaggio di proprietà, sarà volontà delle parti trovare un accordo per utilizzare la corte comune in maniera equa tra di loro.





Ubicazione

Via Porro 129 – Edolo (BS)



Identificativi catastali

UNITA' RESIDENZIALE:Catasto Fabbr. – Comune di Edolo
Sez. NCT- Fg.52- Part.96- Sub.15

Quota di proprietà



[REDACTED] (esecutato) – proprietà per 1/1



Diritto di proprietà

Rogito notarile (2015) a favore di [REDACTED]
(NUDA PROPRIETA')
Atto tra vivi – Compravendita**RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 18/10/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO**

Divisibilità dell'immobile



NO

Più probabile valore dell'immobile in libero mercato

260.000,00 €Più probabile valore dell'immobile in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta)**208.000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Si rileva alla data della stima una situazione
di parziale CONTRAZIONE del ciclo
immobiliare che limita la commerciabilità nel
lungo periodo.**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 37

Conformità catastale

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 40

Conformità titolarità <

☒ Si ☐ No se No vedi pagina **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 43

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina 

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

1

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2015 - Registro Particolare 5506 Registro Generale 7017
Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Repertorio 5456/4717 del 07/12/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE

2

ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2015 - Registro Particolare 826 Registro Generale 7018
Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Repertorio 5457/4718 del 07/12/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

3

ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2024 - Registro Particolare 326 Registro Generale 3672
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 246 del 27/03/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

4

ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2024 - Registro Particolare 374 Registro Generale 4210
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 247 del 02/04/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

5

ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2024 - Registro Particolare 402 Registro Generale 4671
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 248 del 16/04/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

6

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2024 - Registro Particolare 5217 Registro Generale 6415
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 7716 del 09/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in EDOLO(BS)



**LOTTO NR. _2 DI 2_**

Descrizione sintetica

Il bene oggetto di stima è sito a Edolo (BS), paese della Valcamonica, in via Porro n°129. L'edificio intero è stato costruito tramite Licenza di Costruzione n.747 del 1977. I lavori sono stati iniziati il 02/04/1978 ed ultimati il 20/10/1980. Il 20/11/1987 si ottiene l'Agibilità di questa nuova costruzione, adibita a Civile Abitazione (2 appartamenti al piano primo e sottotetto) e Laboratorio Artigianale (piano terra e seminterrato). L'edificio è oggetto, negli anni, di varie modifiche interne, ma non viene mai stravolta la sagoma esterna.

L'ottenimento dell'agibilità mi certifica che la sagoma esterna è stata verificata, ma resta un dubbio perché non è stata rinvenuta alcuna variante alla Licenza di Costruzione 747/1977. In effetti risulta una variante denominata 747bis/1977, ma non ho potuto reperirla, perché non rinvenuta. Il problema è che l'angolo di Nord-Est è stato eliminato perché troppo vicino alla Via Porro che, nelle ipotesi del P.G.T. (sia storico, che Vigente), nei Documenti di Piano, è ipotizzato un allargamento della strada per formare nuovi parcheggi di servizio.

Per questo motivo è stato più volte chiesto al proprietario (██████████) deceduto nel 2022) di stare più distante possibile dal confine stradale.

Probabilmente durante i lavori del 1978/1980 l'appartamento posto a Nord-Est (lotto 1) non viene lavorato e rimane un locale vuoto e al rustico, e nel 1991 viene presentata una Concessione Edilizia in Sanatoria (n.1633/1991) per portare a termine i tamponamenti interni e le varie lavorazioni per poter essere utilizzato come abitazione.

Negli anni 2014 e nel 2019 nell'appartamento del Lotto 1, vengono eseguite nuove modifiche, fino a renderlo come nello Stato Attuale.

Diversamente, nell'appartamento posto a Sud- Ovest (lotto 2) non si eseguono nuove pratiche edilizie e quindi si ipotizza che non vengano più prodotte modifiche.

In realtà, dal rilievo effettuato, vi sono piccoli cambiamenti interni, che non evidenziano grandi problemi, ma che debbono comunque essere risolti presentando nuovi documenti, sia a livello comunale, sia catastale.

L'edificio, nel suo complesso, risulta in buono stato di mantenimento.

Si fa presente, che non risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché l'intero edificio risulta completamente della stessa proprietà.

Essendo deceduto il Vecchio proprietario nel 2022 (██████████), a tutt'oggi le porzioni laboratorio artigianale e le autorimesse, non sono ancora state succedute al (██████) così come l'area esterna che da un elaborato planimetrico catastale del 1988 risulta come "bene comune non censibile - corte comune" (NCTR – FG.52 – PART.96 – SUB.2).

L'immobile oggetto di perizia è all'interno di un complesso a destinazione residenziale e artigianale, posto in zona semicentrale rispetto al centro storico di Edolo. Tale posizione non garantisce la prossimità a tutti i principali servizi alla persona, quali sportelli della pubblica amministrazione, ambulatori medici, negozi di prima necessità oltre al servizio di trasporto pubblico.

È altresì vero che in questa situazione l'appartamento si trova in una zona più tranquilla e con una migliore vista panoramica.



L'intero immobile risulta così composto:

- Una corte o area esterna, comune a tutte le unità;
- Le scale interne comuni al laboratorio artigianale alle 2 unità immobiliari e al sottotetto;
- Piano terra, un laboratorio artigianale;
- Piano terra, un locale deposito;
- Piano Primo, 2 appartamenti con porzione di sottotetto
- Piano seminterrato, 4 autorimesse coperte;
- Piano seminterrato, una centrale termica, comune al Lab. Artigianale, al Deposito del piano terra e ai 2 Appartamenti del piano primo.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro storico del paese. Il P.G.T. del comune inserisce l'area nell'"Art.64 - Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive (B2 - Aree residenziali a media densità)" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Il Fabbricato ha limitazioni paesistiche comunali (Classi di sensibilità paesaggistica - Classe 3 - sensibilità media), ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici determinati dalla Soprintendenza.

L'area esterna comune a tutti i subalterni, risulta formata dalla porzione (sub.2) realmente di proprietà e da una porzione trasformata (a livello catastale) in "ENTE URBANO nel 1988.

La proprietà sta godendo da sempre l'utilizzo di questa porzione di terreno a ridosso della strada, la quale risulta di sua proprietà, ma che catastalmente è già trasformata in "ENTE URBANO". Qualora l'A.N.A.S. volesse ampliare via Porro (attualmente definita come S.S. 39), questa porzione sarebbe espropriata per formare una zona parcheggi ad uso pubblico, che risulterebbero sopraelevati rispetto al terreno dell'abitazione. Inoltre si dovrebbe studiare un nuovo modo per entrare nella proprietà, visto che vi è un forte dislivello tra il piano strada ed il piano terra dell'immobile.

Ritengo che, l'esproprio dell'area, possa essere un'ipotesi difficile da attuarsi, in quanto questo progetto era già conosciuto dagli anni '70, per cui il Comune di Edolo non aveva dato il Permesso di Costruire (P.E. 483/1973) al padre dell'Esecutato, dato in un secondo momento, nel 1977 (P.E. 747-77, con eventuali prescrizioni, tra cui porre la sagoma dell'edificio il più lontano possibile dalla strada).

Sarebbero necessari ulteriori approfondimenti, ma non li reputo utili in questa fase.

L'ingresso pedonale principale avviene tramite due cancelli in ferro, uno per ingresso carraio ed uno pedonale, che, tramite una rampa, danno sul cortile interno, in parte asfaltato e in pavimento di sabbia costipata dove vi è lo spazio per parcheggiare le auto, anche se non vi sono posti assegnati alle singole unità residenziali. Varcato il cancello, vi è una rampa che porta il livello della corte circa 4 m sotto il livello stradale.

Al centro del prospetto Nord vi è l'ingresso alle scale comuni, riparato da una piccola copertura in legno rivestita di tegole.

La corte comune è promiscua con il Laboratorio Artigianale, che probabilmente sarà molto utilizzata durante le giornate feriali dai mezzi della società.

La scala comune adibita alla residenza periziata, non è dotata di ascensore.

La proprietà periziata si trova al piano primo e piano secondo (sottotetto) dell'immobile.

Internamente, L'abitazione risulta ben tenuta, nonostante i lavori dovrebbero essere stati completati entro il 1988. Probabilmente, nell'arco degli anni sono state eseguite varie manutenzioni ordinarie.

Purtroppo, le modifiche eseguite, non sono autorizzate, e come già anticipato, sono autorizzabili tramite una Pratica in Sanatoria.





L'Unità immobiliare è strutturata come segue:

Piano Primo.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso (blindata), ci si trova nella zona d'ingresso dell'abitazione che porta alla zona Living. L'impianto planimetrico dell'unità è di buone dimensioni (pentaplocale) ed è composta da:

- 1 Ingresso;
- 1 Soggiorno;
- 1 cucina grande e separata;
- 1 Disimpegno per la zona notte;
- 1 Bagno (leggermente datato, ma ben tenuto e funzionante (con box doccia);
- 1 Bagno (leggermente datato, ma ben tenuto e funzionante (con vasca idromassaggio);
- 2 Camera matrimoniali;
- 1 Camera singola;
- 1 balcone di grandi dimensioni sull'angolo dell'edificio.



Piano sottotetto (non utilizzato ad abitazione), ma a soffitta (lasciato a rustico).

Salite le scale comuni, si entra da una porta e si sbarca a questo sottotetto rustico, attualmente utilizzato a magazzino.

Il sottotetto è separato dall'abitazione principale, ma può essere unito con una scala interna.

In futuro si potrebbero eseguire 2 soluzioni:

- Congiungerlo, presentando una pratica edilizia per il recupero del sottotetto, con l'abitazione del piano primo;
- Lasciarlo separato, presentare una pratica per il recupero del sottotetto e formare un ulteriore appartamento.



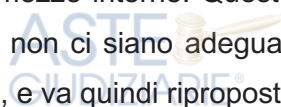
Al momento non ritengo ragionevole separare l'appartamento del Lotto 2 da questo sottotetto, perché il sottotetto verrebbe sottovalutato economicamente.

Purtroppo vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune, quindi sarà necessaria

Pratica in sanatoria in Comune.

La difformità dipende:

- Da un diverso dimensionamento di alcune stanze al piano primo;



A livello catastale ritengo vi siano minime discrepanze rispetto al rilievo eseguito, ma è necessario inserire le modifiche di alcune tramezze interne. Questo comporta che a livello di compravendita e di tasse (IMU, TA.RI., ecc.) non ci siano adeguamenti da apportare, ma la scheda catastale ha un diverso Layout interno, e va quindi riproposta.



L'immobile è stato utilizzato secondo la sua destinazione d'uso continuativamente dalla sua realizzazione tramite Concessione Edilizia del 1977 e risulta essere a tutt'oggi abitazione residenziale, nonostante le piccole modifiche apportate.

Dal punto di vista della loro efficienza, gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, compreso impianto telefonico; impianto termo-idraulico (non esiste impianto di climatizzazione), risultano in condizioni ottimali. Le finiture interne non necessitano di particolari interventi manutentivi; e nemmeno le finiture esterne, come l'intonaco, i telai dei serramenti esterni, le ringhiere e pluviali.

Dal punto di vista energetico, la caldaia è a gasolio ed è condivisa con il Laboratorio Artigianale.

In conclusione, in base all'esame condotto in fase di perizia, l'immobile in oggetto si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.

È importante fare presente la promiscuità dei vari impianti che servono l'abitazione eseguita e le altre Unità. Una volta effettuata la vendita all'asta si dovrà mettere mano anche a queste divisioni.

- **Gas:** il contatore del gas e l'impianto è solo dell'Unità del Lotto 1;
- **Impianto solare termico:** in condivisione con le Unità del Lotto 1 e Lotto 2;
- **Acqua:** il contatore dell'acqua (nella centrale termica) e l'impianto idraulico sono unici ed in condivisione con l'Unità del Lotto 1, l'Unità del Lotto 2 ed il Laboratorio artigianale;
- **Energia Elettrica:** L'Unità del Lotto 2 ha il contatore e l'impianto elettrico di propria competenza. L'Unità del Lotto 1 ed il Laboratorio artigianale (comprese le autorimesse) hanno un contatore unico;
- **Impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio:** L'Unità del Lotto 2 ed il Laboratorio artigianale hanno in condivisione l'impianto di riscaldamento e la caldaia a gasolio (nella centrale termica).

In relazione ad un ipotetico posto auto scoperto, faccio presente che vi sarebbero spazi per definire almeno uno o due posti auto per le unità eseguite, ma al momento non vi sono aree adibite nella corte comune per tale scopo e quindi non risultano posti auto di pertinenza alle unità residenziali e nemmeno al laboratorio artigianale.

Ritengo che sia ammesso nella corte comune il carico e scarico delle merci, senza la sosta.

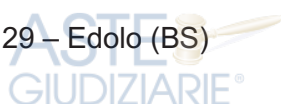
Una volta definito il passaggio di proprietà, sarà volontà delle parti trovare un accordo per utilizzare la corte comune in maniera equa tra di loro.





Ubicazione

Via Porro 129 – Edolo (BS)



Identificativi catastali

UNITA' RESIDENZIALE:Catasto Fabbr. – Comune di Edolo
Sez. NCT- Fg.52- Part.96- Sub.14

Quota di proprietà



(esecutato) – proprietà per 1/1



Diritto di proprietà

Rogito notarile (2015) a favore di
(NUDA PROPRIETA')
Atto tra vivi – Compravendita**RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 18/10/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO**

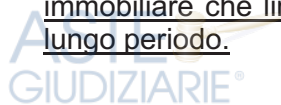
Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore dell'immobile in libero mercato

372.000,00 €Più probabile valore dell'immobile in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta)**297.600,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Si rileva alla data della stima una situazione
di parziale CONTRAZIONE del ciclo
immobiliare che limita la commerciabilità nel
lungo periodo.**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 72

Conformità catastale

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 75

Conformità titolarità <

☒ Si ☐ No se No vedi pagina **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 78

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina 

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

1

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2015 - Registro Particolare 5506 Registro Generale 7017
Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Repertorio 5456/4717 del 07/12/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE

2

ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2015 - Registro Particolare 826 Registro Generale 7018
Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Repertorio 5457/4718 del 07/12/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

3

ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2024 - Registro Particolare 326 Registro Generale 3672
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 246 del 27/03/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

4

ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2024 - Registro Particolare 374 Registro Generale 4210
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 247 del 02/04/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

5

ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2024 - Registro Particolare 402 Registro Generale 4671
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 248 del 16/04/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

6

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2024 - Registro Particolare 5217 Registro Generale 6415
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 7716 del 09/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in EDOLO(BS)





Indice

LOTTO 1 DI 2

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	17
2.	Inquadramento dell'immobile.....	18
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	26
4.	Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	37
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	37
4.2	Rispondenza catastale ⁷⁶	40
4.3	Verifica della titolarità ⁷⁷	42
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	44
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	45
7.	Analisi estimativa.....	46
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	50
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	51
19.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	87
20.	Bibliografia	88
21.	Note di riferimento.....	89





Indice

LOTTO 2 DI 2

10.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	52
11.	Inquadramento dell'immobile	53
12.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	61
13.	Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	72
13.1	Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	72
13.2	Rispondenza catastale ⁷⁶	75
13.3	Verifica della titolarità ⁷⁷	77
14.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	79
15.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	80
16.	Analisi estimativa.....	81
17.	Riepilogo dei valori di stima.....	85
18.	Dichiarazione di rispondenza	86
19.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	87
20.	Bibliografia	88
21.	Note di riferimento	89



**LOTTO NR. 1 DI 2****1 IMMOBILE RESIDENZIALE (PIANO PRIMO),
1 PIANO MANSARDA (PIANO SECONDO),
1 CENTRALE TERMICA CONDIVISA (PIANO
SEMINTERRATO)****1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

Accertamento catastale (12/03/2025 e 06/08/2025);

Ispezione ipotecaria (06/08/2025);

Verifica Contratti di Locazione – Agenzia delle Entrate (NON VI SONO CONTRATTI)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (12/03/2025).

Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico – Comune di Edolo e visione degli atti (16/05/2025).

Richiesta documenti di Residenza Ufficio Anagrafe (07/08/2025).

Richiesta documenti all'amministratore dell'immobile (L'IMMOBILE NON È GESTITO DA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE).



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

☒ Provincia BRESCIA

☒ Comune EDOLO

☐ Frazione

☐ Località

☐ Quartiere

☒ Via/Piazza VIA PORRO

☒ Civico n. 129

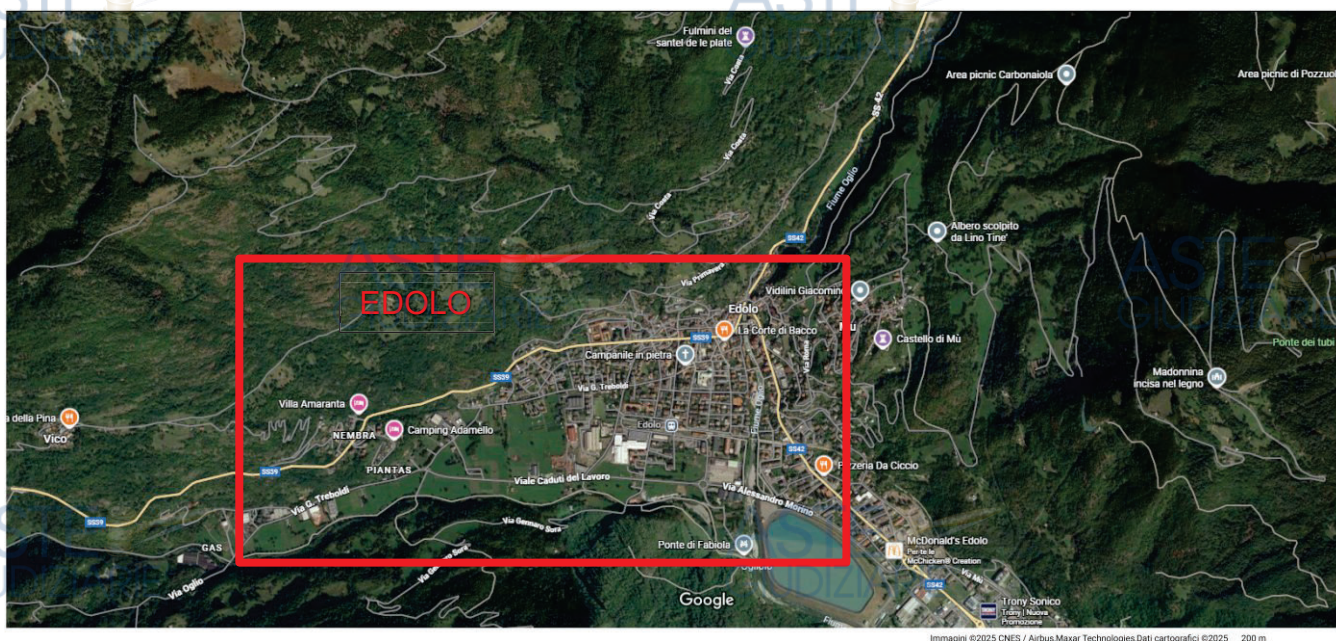
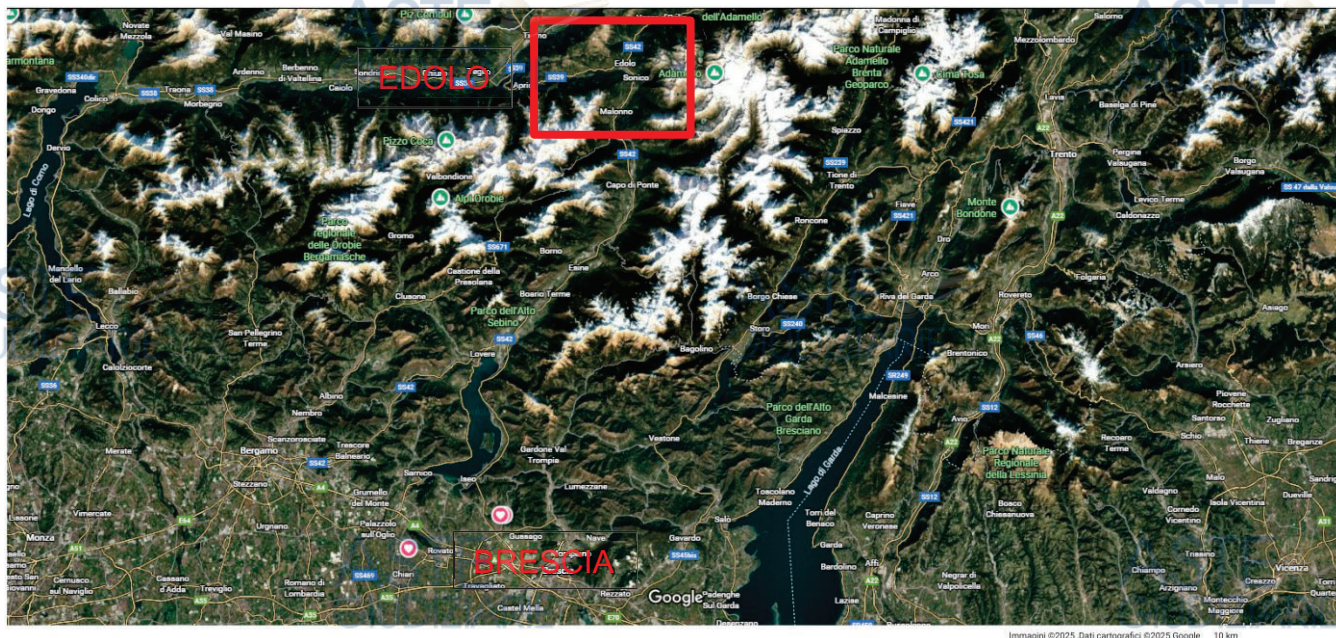
Zona

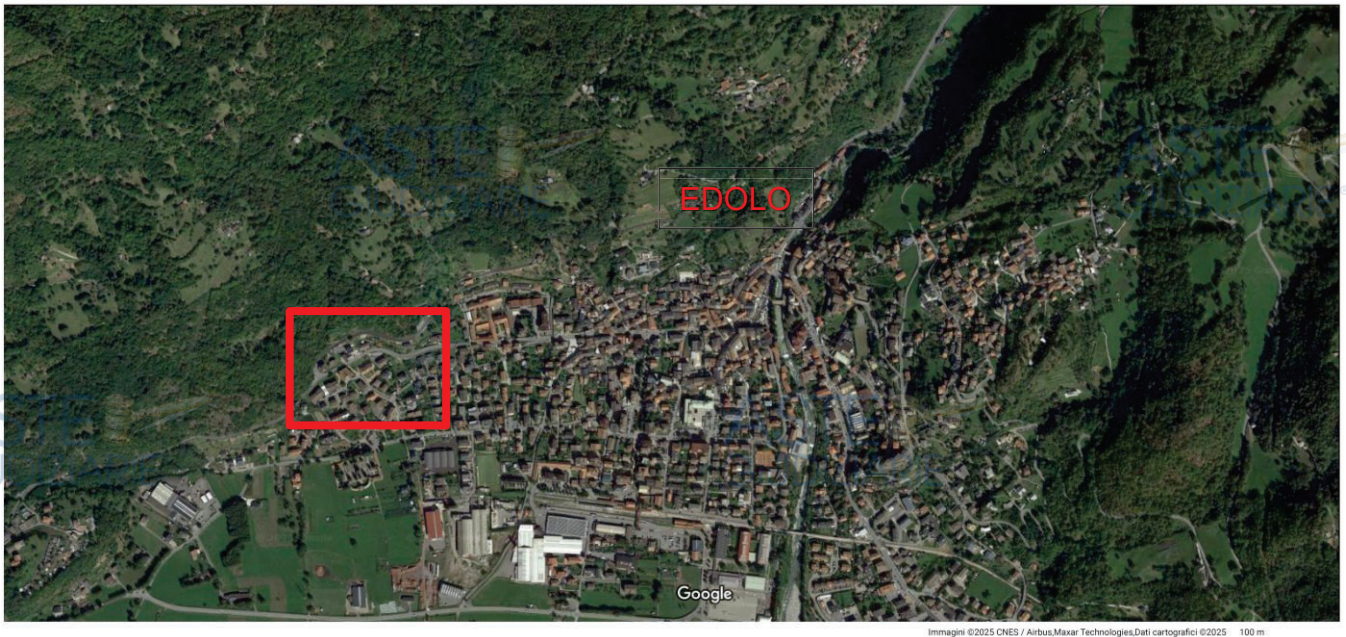
☒ Urbana

- ☐ Centrale
☒ Semicentrale
☐ Periferica

☐ Extra urbana

- ☐ agricola
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Residenziale





Immagini ©2025 CNES / Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2025 100 m



Immagini ©2025 Maxar Technologies,Dati cartografici ©2025 20 m





Immagini ©2025 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2025 10 m



Immagini ©2025, Dati cartografici ©2025 5 m



☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile³**☒ **Residenziale**

- ☐ Direzionale⁴
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario⁵
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

☒ **Tipologia immobiliare⁶**

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

indicare lo stato di conservazione

- ☐ Nuovo⁷
- ☒ ristrutturato⁸
- ☐ seminuovo⁹
- ☐ usato¹⁰
- ☐ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- ☐ indipendente
- ☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati¹²**

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

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari¹³**

- ☒ appartamento
- ☐ appartamento (antico)
- ☐ appartamento (loft¹⁴)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ villetta a schiera
- ☐ ufficio o studio professionale
- ☐ auto rimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina (locale di sgombero)
- ☒ altro **MANSARDA**



☒ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Descrizione sintetica

☒ Struttura in elevazione

: Struttura intelaiata in C.A.

☒ Solai

: Solai in laterocemento.

☒ Copertura: Struttura in travi e travetti in legno.
Copertura in tegole di cemento.☒ Murature perimetrali

: In Laterizio piani fuori terra.

☒ Coibentazioni/Isolamenti

: Non Presenti.

☒ Divisori tra unità

: Muratura in laterizio.

☒ Infissi esterni: In alluminio e vetro doppia camera
Ante in alluminio.☒ Infissi interni: Porte in Legno verniciate.
Portoncino d'ingresso blindato.☒ Pavimenti e rivestimenti: In quarzite e parquet nell'appartamento.
Nelle parti comuni: in granito.☒ Impianto riscaldamento: Autonomo con Caldaia a Gas (sul balcone a sud)
riscaldamento a pavimento e radiatori.☒ Impianto sanitario: Autonomo. Produzione acqua calda con Caldaia e
Impianto Solare termico in condivisione con l'altra
unità residenziale.☒ Impianto gas

: Presente.

☒ Impianto elettrico

: Presente.

☐ Impianto climatizzazione

:




☐ Altri impianti

:


☒ Allaccio fognatura

: Fognatura comunale.

☒ Fonti rinnovabili

: Impianto solare termico

☒ Contatore gas

: presente

☒ Contatore energia elettrica

: presente, ma in condivisione con Officina artigiana

☒ Contatore acqua

: presente, ma in condivisione con Officina artigiana e seconda unità residenziale.

☒ Finiture esterne

: Prospetti in Intonaco.
 Aggetti del tetto in legno.
 Canali di gronda in lamiera preverniciata;
 Pluviali e scossaline in lamiera preverniciata.
 Copertura con tegole di cemento.
 Ringhiere e parapetti in ferro color antracite.

☒ N. totale piani
: Intero fabbricato su 2 piani fuori terra,
1 sottotetto abitabile e 1 seminterrato.
☐ Altro

:

☒ **Dimensione** ¹⁵

- ☐ Piccola
☐ Media
☒ Grande

☒ **Caratteri domanda e offerta** ¹⁶
☒ Lato acquirente

- ☒ Privato
☒ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☒ Lato venditore

- ☒ Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente




☒ **Forma di mercato¹⁷**

- ☐ Concorrenza monopolistica¹⁸
- ☒ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- ☐ Oligopolio²⁰
- ☐ Monopolio²¹
- ☐ Monopolio bilaterale²²

☒ **Filtering²³**

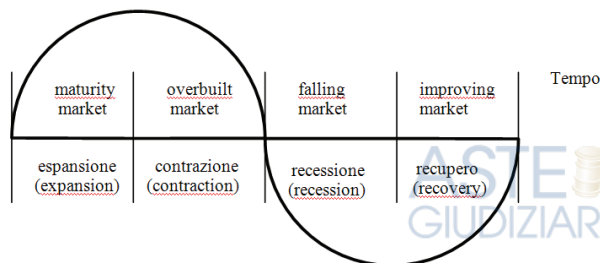

- ☐ Assente
- ☐ Up
- ☒ Down


☒ **Fase del mercato immobiliare²⁴**


- ☐ Recupero²⁵
- ☐ Espansione²⁶
- ☒ Contrazione²⁷
- ☐ Recessione²⁸



Livello
del prezzo


☐ **Altro**


3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il bene oggetto di stima è sito a Edolo (BS), paese della Valcamonica, in via Porro n°129.

L'edificio intero è stato costruito tramite Licenza di Costruzione n.747 del 1977. I lavori sono stati iniziati il 02/04/1978 ed ultimati il 20/10/1980. Il 20/11/1987 si ottiene l'Agibilità di questa nuova costruzione, adibita a Civile Abitazione (2 appartamenti al piano primo e sottotetto) e Laboratorio Artigianale (piano terra e seminterrato). L'edificio è oggetto, negli anni, di varie modifiche interne, ma non viene mai stravolta la sagoma esterna.

L'ottenimento dell'agibilità mi certifica che la sagoma esterna è stata verificata, ma resta un dubbio perché non è stata rinvenuta alcuna variante alla Licenza di Costruzione 747/1977. In effetti risulta una variante denominata 747bis/1977, ma non ho potuto reperirla, perché non rinvenuta. Il problema è che l'angolo di Nord-Est è stato eliminato perché troppo vicino alla Via Porro che, nelle Ipotesi del P.G.T. (sia storico, che Vigente), nei Documenti di Piano, è ipotizzato un allargamento della strada per formare nuovi parcheggi di servizio.

Per questo motivo è stato più volte chiesto al proprietario (██████████) deceduto nel 2022) di stare più distante possibile dal confine stradale.

Probabilmente durante i lavori del 1978/1980 l'appartamento posto a Nord-Est (lotto 1) non viene lavorato e rimane un locale vuoto e al rustico, e nel 1991 viene presentata una Concessione Edilizia in Sanatoria (n.1633/1991) per portare a termine i tamponamenti interni e le varie lavorazioni per poter essere utilizzato come abitazione.

Negli anni 2014 e nel 2019 nell'appartamento del Lotto 1, vengono eseguite nuove modifiche, fino a renderlo come nello Stato Attuale.

Purtroppo la S.C.I.A 6906-2019 presentata correttamente al tempo per il "Recupero del sottotetto esistente a fini abitativi", è decaduta perché non sono stati pagati gli oneri di urbanizzazione (420,00€ + 40% per ritardo), quindi il sottotetto, ristrutturato in ogni sua parte, risulta non autorizzato a livello comunale. Parlando con il tecnico comunale, mi ha confermato che questi lavori sono comunque leciti e possono essere recuperati con una pratica in sanatoria (oppure, cercando un'intesa con l'Ufficio Tecnico, questi potrebbero accettare ancora il semplice pagamento degli Oneri + il 40% per ritardo).

L'edificio, nel suo complesso, risulta in buono stato di mantenimento.

Si fa presente, che non risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché l'intero edificio risulta completamente della stessa proprietà.

Essendo deceduto il Vecchio proprietario nel 2022 (██████████), a tutt'oggi le porzioni laboratorio artigianale e le autorimesse, non sono ancora state succedute al (██████████) così come l'area esterna che da un elaborato planimetrico catastale del 1988 risulta come "bene comune non censibile - corte comune" (NCTR – FG.52 – PART.96 – SUB.2).

L'immobile oggetto di perizia è all'interno di un complesso a destinazione residenziale e artigianale, posto in zona semicentrale rispetto al centro storico di Edolo. Tale posizione non garantisce la prossimità a tutti i principali servizi alla persona, quali sportelli della pubblica amministrazione, ambulatori medici, negozi di prima necessità oltre al servizio di trasporto pubblico.

È altresì vero che in questa situazione l'appartamento si trova in una zona più tranquilla e con una migliore vista panoramica.



L'intero immobile risulta così composto:

- Una corte o area esterna, comune a tutte le unità;
- Le scale interne comuni al laboratorio artigianale alle 2 unità immobiliari e al sottotetto;
- Piano terra, un laboratorio artigianale;
- Piano terra, un locale deposito;
- Piano Primo, 2 appartamenti con porzione di sottotetto
- Piano seminterrato, 4 autorimesse coperte;
- Piano seminterrato, una centrale termica, comune al Lab. Artigianale, al Deposito del piano terra e ai 2 Appartamenti del piano primo.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro storico del paese. Il P.G.T. del comune inserisce l'area nell'"Art.64 - Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive (B2 - Aree residenziali a media densità)" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Il Fabbricato ha limitazioni paesistiche comunali (Classi di sensibilità paesaggistica - Classe 3 - sensibilità media), ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici determinati dalla Soprintendenza.

L'area esterna comune a tutti i subalterni, risulta formata dalla porzione (sub.2) realmente di proprietà e da una porzione trasformata (a livello catastale) in "ENTE URBANO nel 1988.

La proprietà sta godendo da sempre l'utilizzo di questa porzione di terreno a ridosso della strada, la quale risulta di sua proprietà, ma che catastalmente è già trasformata in "ENTE URBANO". Qualora l'A.N.A.S. volesse ampliare via Porro (attualmente definita come S.S. 39), questa porzione sarebbe espropriata per formare una zona parcheggi ad uso pubblico, che risulterebbero sopraelevati rispetto al terreno dell'abitazione. Inoltre si dovrebbe studiare un nuovo modo per entrare nella proprietà, visto che vi è un forte dislivello tra il piano strada ed il piano terra dell'immobile.

Ritengo che, l'esproprio dell'area, possa essere un'ipotesi difficile da attuarsi, in quanto questo progetto era già conosciuto dagli anni '70, per cui il Comune di Edolo non aveva dato il Permesso di Costruire (P.E. 483/1973) al padre dell'Esecutato, dato in un secondo momento, nel 1977 (P.E. 747-77, con eventuali prescrizioni, tra cui porre la sagoma dell'edificio il più lontano possibile dalla strada).

Sarebbero necessari ulteriori approfondimenti, ma non li reputo utili in questa fase.





L'ingresso pedonale principale avviene tramite due cancelli in ferro, uno per ingresso carraio ed uno pedonale, che, tramite una rampa, danno sul cortile interno, in parte asfaltato e in pavimento di sabbia costipata dove vi è lo spazio per parcheggiare le auto, anche se non vi sono posti assegnati alle singole unità residenziali. Varcato il cancello, vi è una rampa che porta il livello della corte circa 4 m sotto il livello stradale.

Al centro del prospetto Nord vi è l'ingresso alle scale comuni, riparato da una piccola copertura in legno rivestita di tegole.

La corte comune è promiscua con il Laboratorio Artigianale, che probabilmente sarà molto utilizzata durante le giornate feriali dai mezzi della società.



La scala comune adibita alla residenza periziata, non è dotata di ascensore.
La proprietà periziata si trova al piano primo dell'immobile.

Internamente, L'abitazione risulta ben tenuta, in quanto la Manutenzione Straordinaria del 2014 (C.I.L.A. in Edilizia Libera 6038 del 16/10/2014), e la S.C.I.A. 6906 del 12/02/2019, archiviata e decaduta, in quanto non pagati gli oneri, sono state eseguite con molta attenzione ai particolari. Purtroppo, le opere eseguite, con l'ultima pratica non sono autorizzate, ma come già anticipato, sono autorizzabili tramite una Pratica in Sanatoria.

L'Unità immobiliare è strutturata come segue:

Piano Primo.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso (blindata), ci si trova nella zona d'ingresso dell'abitazione che porta alla zona Living. L'impianto planimetrico dell'unità, posta su 2 piani (piano Primo e sottotetto) è di buone dimensioni (trilocale) ed è composta da:

- 1 Soggiorno con cucina aperta. Nella stanza si trova anche una scala in legno e ferro che porta al piano del sottotetto;
- 1 Disimpegno;
- 1 Bagno ben tenuto e funzionante (con box doccia in muratura);
- 1 Camera di buone dimensioni anche se non matrimoniale (inferiore ai 14mq richiesti per essere definita camera matrimoniale).
- 2 balconi.

Piano Mansarda (non autorizzato, ma autorizzabile mediante una pratica in sanatoria).

Salite le scale che dalla zona giorno portano al piano Mansarda (dove tutte le stanze hanno soffitto inclinato), si approda in:

- Un disimpegno;
- 1 Camera matrimoniale;
- 1 Bagno ben tenuto e funzionante (con vasca idromassaggio);
- 1 guardaroba di pertinenza alla camera;
- 1 sottotetto agibile, ma non abitabile (anche se momentaneamente è utilizzata come ulteriore camera), e trasformabile in ulteriore stanza abitabile.

Purtroppo vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune, quindi sarà necessaria Pratica in sanatoria in Comune.

La difformità dipende:

- Dalla mancata autorizzazione delle opere al piano sottotetto;
- Da un diverso dimensionamento di alcune stanze sia al piano primo, sia al piano mansarda;
- Nella pratica edilizia del 2019, nella camera matrimoniale della mansarda, sono state disegnate 3 aperture sul tetto, mentre ne sono state realizzate solo 2. Il R.A.I. risulta comunque raggiunto, in quanto nei soppalchi si considera 1/12 (come indicato nel Regolamento Edilizio Comunale).
- Nel Locale Ripostiglio del Sottotetto (agibile, ma non abitabile), ad oggi utilizzato come ulteriore camera, sono stati inseriti 2 aperture sul tetto, che non sono state inserite nella pratica comunale.



A livello catastale ritengo vi siano minime discrepanze rispetto al rilievo eseguito, ma è necessario inserire le modifiche di alcune tramezze interne. Questo comporta che a livello di compravendita e di tasse (IMU, TA.RI., ecc.) non ci siano adeguamenti da apportare, ma la scheda catastale ha un diverso Layout interno, e va quindi riproposta.

L'immobile è stato utilizzato secondo la sua destinazione d'uso continuativamente dalla sua realizzazione tramite Concessione Edilizia del 1991 e risulta essere a tutt'oggi abitazione residenziale, nonostante le modifiche apportate nel 2014 e nel 2019.

Dal punto di vista della loro efficienza, gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, compreso impianto telefonico; impianto termo-idraulico (non esiste impianto di climatizzazione), risultano in condizioni ottimali. Le finiture interne non necessitano di particolari interventi manutentivi; e nemmeno le finiture esterne, come l'intonaco, i telai dei serramenti esterni, le ringhiere e pluviali.

Dal punto di vista energetico, la caldaia è autonoma a gas.

In conclusione, in base all'esame condotto in fase di perizia, l'immobile in oggetto si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.

È importante fare presente la promiscuità dei vari impianti che servono l'abitazione eseguita e le altre Unità. Una volta effettuata la vendita all'asta si dovrà mettere mano anche a queste divisioni.

- **Gas:** il contatore del gas e l'impianto è solo dell'Unità del Lotto 1;
- **Impianto solare termico:** in condivisione con le Unità del Lotto 1 e Lotto 2;
- **Acqua:** il contatore dell'acqua (nella centrale termica) e l'impianto idraulico sono unici ed in condivisione con l'Unità del Lotto 1, l'Unità del Lotto 2 ed il Laboratorio artigianale;
- **Energia Elettrica:** L'Unità del Lotto 2 ha il contatore e l'impianto elettrico di propria competenza. L'Unità del Lotto 1 ed il Laboratorio artigianale (comprese le autorimesse) hanno un contatore unico;
- **Impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio:** L'Unità del Lotto 2 ed il Laboratorio artigianale hanno in condivisione l'impianto di riscaldamento e la caldaia a gasolio (nella centrale termica).

In relazione ad un ipotetico posto auto scoperto, faccio presente che vi sarebbero spazi per definire almeno uno o due posti auto per le unità eseguite, ma al momento non vi sono aree adibite nella corte comune per tale scopo e quindi non risultano posti auto di pertinenza alle unità residenziali e nemmeno al laboratorio artigianale.

Ritengo che sia ammesso nella corte comune il carico e scarico delle merci, senza la sosta.

Una volta definito il passaggio di proprietà, sarà volontà delle parti trovare un accordo per utilizzare la corte comune in maniera equa tra di loro.



**Identificazione catastale³¹**☒ Comune Censuario☒ Tipologia Catasto☒ **Identificativo Fabbricato (UNITA' PRINCIPALE)**☒ **Identificativo Terreno**

Edolo (D391)

☐ Terreni☒ Fabbricati☒ Sezione NCT☒ Foglio 52☒ Particella 96☒ Subalterno 15☐ Sezione☒ Foglio 52☒ Particella 96**Confini**

Indicare i confini catastali della particella 96

☒ Nord VIA PORRO (S.S. 39)☒ Sud Mapp. 273 – 211-97☒ Est VIA PORRO (S.S. 39)☒ Ovest Mapp. 296**Consistenza**☒ Rilievo☒ Interno ed esterno☐ Solo esterno☒ Diretto in loco

Collaboratore NO

☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)☒ Data del sopralluogo (gg/mm/aa)

12/03/2025

Criterio di misurazione☒ SEL³² - Superficie Esterna Lorda☐ SIL³³ - Superficie Interna Lorda☐ SEN³⁴ - Superficie Interna Netta

ASTE
GIUDIZIARIE®**Calcolo superfici di proprietà**ASTE
GIUDIZIARIE®Superficie principale m2 74,80

Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵☒ Balcone m2 14,60ASTE GIUDIZIARIE® 60 %☐ Terrazza m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Veranda m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Soffitta³⁶ m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☒ Mansarda³⁷ m2 73,75ASTE GIUDIZIARIE® 80 %☐ Soppalco m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Loggiato m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Taverna³⁸ m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Cantina³⁹ m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Sgombero⁴⁰ m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Portico m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Autorimessa (box) m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Posto auto coperto (fabbricato) m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Posto auto coperto (tettoia) m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☒ Posto auto scoperto m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Area esclusiva m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Area condominiale⁴¹ scoperta m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Area condominiale coperta m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Altro m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

Superficie commerciale⁴²m² 142,56

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive, sia negative dei prezzi.

caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona tranquilla.
- L'abitazione, si presenta bene e ben ristrutturato internamente. I materiali di finitura sono stati scelti con criterio;
- L'edificio, nel suo complesso è ben mantenuto.

caratteristiche negative sono:

- L'edificio risulta in zona semicentrale rispetto al paese e tale posizione non garantisce la prossimità ai principali servizi alla persona, quali sportelli della pubblica amministrazione, ambulatori medici, negozi di prima necessità oltre al servizio di trasporto pubblico;
- L'appartamento esecutato risulta all'interno di un complesso in cui al piano terra vi è un laboratorio artigianale di un'impresa idraulica e quindi vi saranno possibili rumori e movimenti di macchine e furgoni.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione☒ Livello di piano⁴³

PIANO PRIMO (ABITAZIONE)
PIANO SECONDO (MANSARDA)
PIANO SEMINTERRATO (CENTRALE TERMICA IN
CONDIVISIONE)

☒ Ascensore⁴⁴

- ☐ Presente
- ☒ Assente
- ☐ Vetustà dell'ascensore (anni) _____



☒ N. servizi⁴⁵

2

- ☒ W.c.
- ☒ Lavabo
- ☒ Bidet
- ☒ Doccia
- ☐ Doccia con idromassaggio
- ☐ Vasca
- ☐ Vasca con doccia
- ☒ Vasca con idromassaggio
- ☐ Scaldabagno elettrico
- ☒ Vetustà del bagno (anni) _2019_

Impianti in dotazione☒ Riscaldamento

- ☒ Presente : Vetustà (anni) _2019_
- ☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

- ☐ Centralizzato
- ☒ Autonomo

Alimentazione:

- ☒ metano
- ☐ gas propano liquido
- ☐ olio combustibile
- ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore
- ☐ biocombustibili
- ☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

- ☒ radiatori
- ☒ pavimento/soffitto
- ☐ aria (VENTILCONVETTORI)
- ☐ altro

☒ Condizionamento

- ☐ Presente : vetustà (anni) _____
- ☐ Predisposizione : vetustà (anni) _____
- ☒ Assente

Se presente indicare se

- ☐ Totale
- ☐ Parziale : vetustà (anni) _____



☒ Solare termico (produzione acqua calda)☒ Presente : vetustà (anni) 2019☐ Assente☒ Elettrico☒ Presente : vetustà (anni) 2019☐ Assente☒ Idraulico☒ Presente : vetustà (anni) 2019☐ Assente☐ Antifurto☐ Presente : vetustà (anni) _____☐ Assente☒ Pannelli solari (fotovoltaico)☐ Presente : vetustà (anni) _____☒ Assente☒ Impianto geotermico☐ Presente : vetustà (anni) _____☒ Assente☒ Domotica☐ Presente : vetustà (anni) _____☒ Assente☒ Manutenzione fabbricato⁴⁶☐ Minimo⁴⁷☒ Medio⁴⁸☐ Massimo⁴⁹☒ Manutenzione unità immobiliare⁵⁰☐ Minimo⁵¹☐ Medio⁵²☒ Massimo⁵³☐ Classe energetica☐ Classe desunta dall'ACE☐ A+☐ A☐ B☐ C☐ D☐ E☐ F☐ G☐ Non desumibile☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

☒ Inquinamento

☒ Atmosferico

☒ Assente
☐ Presente

☒ Acustico

☒ Assente
☐ Presente

☒ Elettromagnetico

☒ Assente
☐ Presente

☒ Ambientale

☒ Assente
☐ Presente

☒ Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

☐ Minimo⁵⁵

☐ Medio⁵⁶

☒ Massimo⁵⁷

☒ Luminosità dell'immobile⁵⁸

☐ Minimo⁵⁹

☐ Medio⁶⁰

☒ Massimo⁶¹

☒ Panoramicità dell'immobile⁶²

☐ Minimo⁶³

☐ Medio⁶⁴

☒ Massimo⁶⁵

☒ Funzionalità dell' immobile⁶⁶

☐ Minimo⁶⁷

☒ Medio⁶⁸

☐ Massimo⁶⁹

☒ Finiture dell'immobile⁷⁰

☐ Minimo⁷¹

☐ Medio⁷²

☒ Massimo⁷³

☐ Altro



4. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale 1978/2019

ristrutturazione dell'Unità l'immobile nel 2019

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967 IN QUANTO RISTRUTTURATO COMPLETAMENTE NEL 2019

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Licenza o Concessione Edilizia

C.E. 488 DEL 1973 – NUOVA COSTRUZIONE (ARCHIVIATA)

C.E. 747 DEL 1977 – NUOVA COSTRUZIONE

C.E. 1913 DEL 1995 – REALIZZAZIONE LABORATORIO ARTIGIANALE

☐ Permesso di Costruire

☐ Denuncia di Inizio Attività (DIA)

☒ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

S.C.I.A. 6906 DEL 2019 – RECUPERO SOTTOTETTO ESISTENTE (PIANO 2)

☒ Altro

C.I.L.A. in ED. LIBERA 6038 DEL 2014 – MAN. STRAORD. PER
RIDISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (PIANO 1)

☒ Pratiche in Sanatoria

C.E. 1633 DEL 1991 – RIFACIMENTO TAMPONAMENTI INTERNI (PIANO 1)

☐ Condonò edilizio

☒ Certificato di Abitabilità

☒ Presente:

Certificato di Abitabilità del 20/11/1987.

☐ Assente

Motivo assenza





Indicare la documentazione visionata

C.E. 488 DEL 1973
C.E. 747 DEL 1977
C.E. 1633 DEL 1991
C.I.L.A. in ED. LIBERA 6038 DEL 2014
S.C.I.A. 6906 DEL 2019
CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 20/11/1987



Fonte documentazione visionata

Comune di Edolo (BS)



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

16/_05_/_2025_

Situazione urbanistica☒ Strumento urbanistico☒ Vigente☐ Adottato☒ Convenzione Urbanistica☒ No☐ Si se Si, inserire gli estremi della convenzione☒ Cessioni diritti edificatori☒ No☐ Si se Si, inserire gli estremi dell'atto**Limitazioni urbanistiche**

Nel P.G.T.: Piano Delle Regole - "Art.64 - Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive (B2 - Aree residenziali a media densità)".

☒ Vincoli urbanistici☒ No☐ Si☒ Vincoli ambientali☒ No☐ Si se Si, quali☒ Vincoli paesaggistici☒ No☐ Si se Si, quali**Altro**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Edolo 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:

Vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune, quindi sarà necessaria una Pratica in Sanatoria.

La difformità dipende:

- Dalla mancata autorizzazione delle opere al piano sottotetto;
- Da un diverso dimensionamento di alcune stanze sia al piano primo, sia al piano mansarda;
- Nella pratica edilizia del 2019, nella camera singola della mansarda, sono state disegnate 3 aperture sul tetto, mentre ne sono state realizzate solo 2. Il R.A.I. risulta comunque raggiunto.
- Nel Locale Ripostiglio del Sottotetto (agibile, ma non abitabile), ad oggi utilizzato come ulteriore camera, sono stati inseriti 2 aperture sul tetto.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☐ No, perché

☒ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in € 3.500,00 (circa 1.000,00€ per la sanzione, 500,00 per gli oneri del "recupero sottotetto" e circa 2.000,00€ per la realizzazione della pratica edile da parte del Professionista incaricato).

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; 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 valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 **Risponde**
ASTE GIUDIZIARIE®



Comune Edolo

Sezione NCT

Foglio 52

particella 96

UNITA' PRINCIPALE

☒ Sub. 15 categoria A/2

classe 7

consistenza 6 vani

Rendita € 309,87

Documentazione visionata

- ☐ Direttamente presso Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- ☒ Da siti web: Agenzia Entrate Ufficio prov. di Brescia

Elenco documentazione visionata

- ☒ Visura storica Catasto Terreni
- ☒ Visura storica Catasto Fabbricati
- ☒ Scheda catastale
- ☐ Elaborato planimetrico di subalternazione
- ☒ Estratto mappa
- ☐ Tipo Mappale
- ☐ Tipo Frazionamento
- ☐ Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa)

12 / 03 / 2025

e

06 / 08 / 2025



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;



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

A livello catastale ritengo vi siano discrepanze minime rispetto al rilievo eseguito, ma è necessario inserire le modifiche di alcune tramezze interne. Questo comporta che a livello di compravendita e di tasse (IMU, TA.RI., ecc.) non ci siano adeguamenti da apportare, ma la scheda catastale ha un diverso Layout interno, e va quindi riproposta.

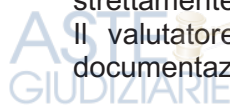


Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 500,00.

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.3 Verifica della titolarità⁷⁷**Inquadramento della titolarità****A) Immobili principali, ovvero:**

- Sezione NCT, Foglio 52, particella 96, Sub. 15 (RESIDENZA PIANO PRIMO E P. MANSARDA)

Titolo di provenienza**Rogito notarile (2015) a favore di** [REDACTED]

- | | |
|-------------------------|---|
| - Tipo di atto | : Atto tra vivi – Compravendita (NUDA PROPRIETA') |
| - Notaio | : Sarotti Francesca |
| - Data atto: | : 07/12/2015 |
| - Repertorio | : 5456/4717 |
| - Estremi registrazione | : |
| - Estremi trascrizione | : Reg. Particolare 5506 Reg. Generale 7017 del 15/12/2015 |

RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 18/10/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO
 Voltura n. 16200.1/2025 - Pratica n. BS0073912 in atti dal 17/03/2025

☒ Quota di proprietà

☒ Intera [1/1]

☐ Parte: indicare la quota [1/1]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

☐ Usufrutto

☐ No

☐ Si se Si indicare il nominativo _____

☐ Nuda proprietà

☐ No

☐ Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

☒ Servitù

☒ Non sono presenti servitù

☐ Sono presenti servitù

☐ da titolo:

☐ apparenti:



☒ Vincoli☒ No☐ Sì se Sì, quali☒ Oneri☒ No☐ Sì se Sì, quali☒ Pesi☒ No☐ Sì se Sì, quali☒ Gravami☒ No☐ Sì se Sì, quali**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**☐ Libero☒ Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Si fa presente che:

L'immobile è occupato dall'██████████ il quale ha il possesso della PROPRIETA' INTERA. Con ██████ risiedono nell'appartamento, ██████████



- ☐ Tipo di contratto
- ☐ €/anno
- ☐ Rata
- ☐ Durata in anni
- ☐ Scadenza contratto
- ☐ Estremi registrazione



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

- ☐ Sì
- ☐ No se No perché



Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) ____/____/____ (NON VI SONO CONTRATTI)



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- non vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che non siamo in un'area da tutelare;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
 - o ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
 - o ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
 - o ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- non vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condominiali non pagate;
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.



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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

1

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2015 - Registro Particolare 5506 Registro Generale 7017
Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Repertorio 5456/4717 del 07/12/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE

2

ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2015 - Registro Particolare 826 Registro Generale 7018
Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Repertorio 5457/4718 del 07/12/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

3

ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2024 - Registro Particolare 326 Registro Generale 3672
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 246 del 27/03/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

4

ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2024 - Registro Particolare 374 Registro Generale 4210
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 247 del 02/04/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

5

ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2024 - Registro Particolare 402 Registro Generale 4671
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 248 del 16/04/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

6

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2024 - Registro Particolare 5217 Registro Generale 6415
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 7716 del 09/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in EDOLO(BS)

Si rimanda alla documentazione consegnata in tribunale dall'avvocato MAURIZIO DE FILIPPIS
per conto della SOLESE s.p.a., per una più approfondita conoscenza della situazione ipotecaria.

L'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili non sarà opponibile all'acquirente.



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."



Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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.

☒ Sì

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

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

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (anno 2025) e le "quotazioni immobiliari OMI (2/2024)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.



LOTTO 1

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, VIA PORRO 129, EDOLO (BS)

quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima

Sez. Urb. NCT Foglio 52 particella 96		sup. lorda da rilievo		sup. commerciale		totali
SUB.15 - A/2	edificio					
	piano primo					
	abitazione (100%)	74,80	mq	74,80	mq	
	balconi (60%)	14,60	mq	8,76	mq	
	edificio					
	piano secondo (sottotetto)					
	mansarda (80%)	73,75	mq	59,00	mq	
Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 15						163,15 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 15						142,56 mq

Valore economico immobile ESECUTATO

da "listino dei valori degli immobili (ANNO 2025)" e da "quotazioni immobiliari OMI (2/2024)"

		mq commerciali	€/mq	totale €
SUB.15	Valore Immobile oggetto di stima	142,56 mq	x 1 850,00 €	= 263 736,00 €

Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. NCT Foglio 52 particella 96 sub. 15) = 263 736,00 €

SPESE EXTRA VALORE IMMOBILE

COSTO PER SANARE LE IRREGOLARITA' DELL'IMMOBILE		SPESE CONDOMINIALI (NON PRESENTI)		€ IMMOBILE
LOTTO 1	-€ 4 000,00		€ 0,00	= € 259 736,00

Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO 1 (Sez. Urb. NCT Foglio 52 particella 96 sub. 15) = 259 736,00 €

Unità indivisa € 259.736,00 arrotondato in € 260.000,00 (euro Duecentosessantamila/00)

L'Unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente, né in questa fase, né poi.

Non vi sono "Spese condominiali", mentre si avranno delle spese EXTRA di € 4.000,00 per eseguire la pratica in sanatoria per le irregolarità edili e catastali, precedentemente spiegate.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal concordato preventivo.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **20%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del Complesso immobiliare.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO 1

Unità indivisa € 260.000,00 - 20% = € 208.000,00 (euro Duecentoottomila/00)

8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO _1_**

Per quanto concerne l'immobile sito in Edolo via Porro, 129
identificato in mappa al: Sez. NCT Foglio 52 Particella 96

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 15 categoria A/2 classe 7 consistenza 6 vani Rendita € 309,87

Il più probabile **valore in libero mercato** della PROPRIETA' viene di fatto quantificato in **€ 260.000,00** (diconsi Euro Duecentosessantamila/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della PROPRIETA', viene quantificato in **€ 208.000,00** (diconsi Euro Duecentoottomila/00).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, cortili spazi di manovra, aiuole.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere un'importante incidenza di costi.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. GIORGIO FRASSINE

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI 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.
- ☒ 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.
- ☒ È 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: 21 / agosto / 2025



**LOTTO NR. 2 DI 2****1 IMMOBILE RESIDENZIALE (PIANO PRIMO),
1 SOTTOTETTO RUSTICO (PIANO SECONDO),
1 CENTRALE TERMICA CONDIVISA (PIANO
SEMINTERRATO)****10. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

Accertamento catastale (12/03/2025 e 06/08/2025);

Ispezione ipotecaria (06/08/2025);

Verifica Contratti di Locazione – Agenzia delle Entrate (NON VI SONO CONTRATTI)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (12/03/2025).

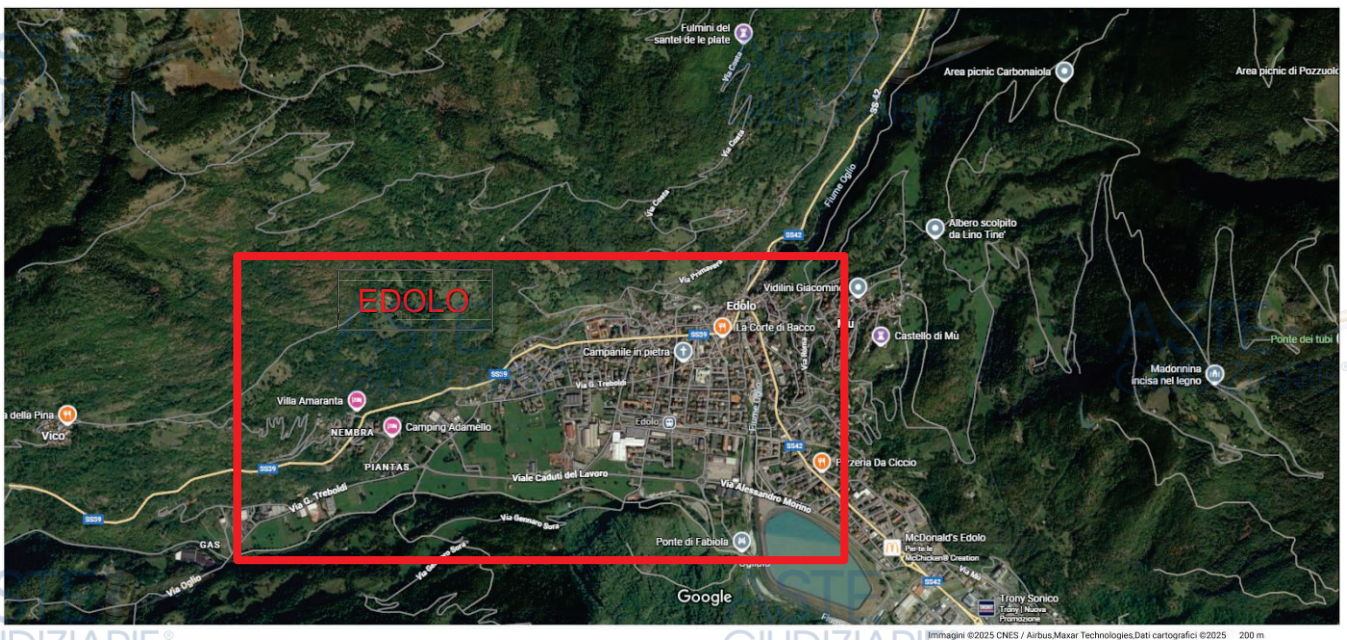
Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico – Comune di Edolo e visione degli atti (16/05/2025).

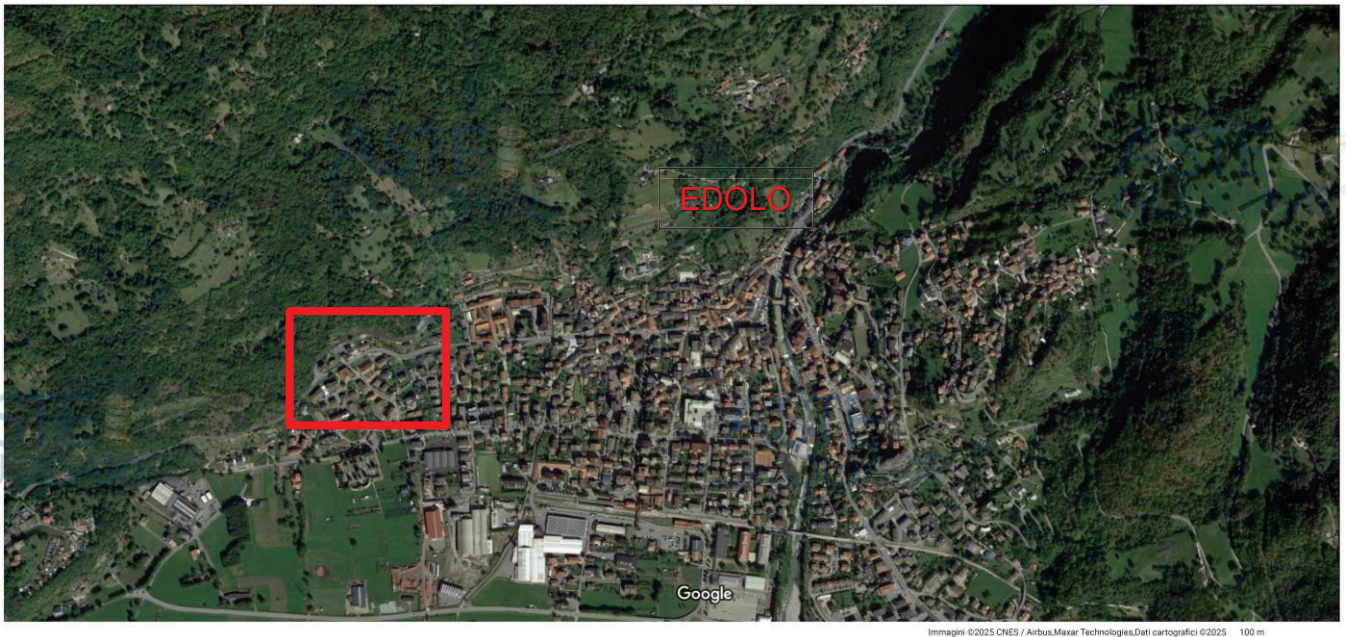
Richiesta documenti di Residenza Ufficio Anagrafe (07/08/2025).

Richiesta documenti all'amministratore dell'immobile (L'IMMOBILE NON È GESTITO DA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE).



11. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹****Localizzazione²**☒ Provincia BRESCIA☒ Comune EDOLO☐ Frazione☐ Località☐ Quartiere☒ Via/Piazza VIA PORRO☒ Civico n. 129**Zona**☒ Urbana☐ Centrale
☒ Semicentrale
☐ Periferica☐ Extra urbana☐ agricola
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Residenziale







Immagini ©2025 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2025 10 m



Immagini ©2025, Dati cartografici ©2025 5 m



☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile³**

- ☒
- Residenziale
-
- ☐
- Direzionale
- ⁴
-
- ☐
- Commerciale
-
- ☐
- Turistico – ricettivo
-
- ☐
- Industriale
-
- ☐
- Artigianale
-
- ☐
- Terziario
- ⁵
-
- ☐
- Sportiva
-
- ☐
- Agricolo

☒ **Tipologia immobiliare⁶**

- ☐
- Terreno
-
- ☒
- Fabbricato

indicare lo stato di conservazione

- ☐
- Nuovo
- ⁷
-
- ☒
- ristrutturato
- ⁸
-
- ☐
- seminuovo
- ⁹
-
- ☐
- usato
- ¹⁰
-
- ☐
- rudere
- ¹¹

Indicare se l'immobile è

- ☐
- indipendente
-
- ☒
- in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati¹²**

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

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari¹³**

- ☒
- appartamento
-
- ☐
- appartamento (antico)
-
- ☐
- appartamento (loft
- ¹⁴
-)
-
- ☐
- villa
-
- ☐
- villino
-
- ☐
- villetta a schiera
-
- ☐
- ufficio o studio professionale
-
- ☐
- auto rimessa (garage/box)
-
- ☐
- posto auto coperto (fabbricato)
-
- ☐
- posto auto coperto (tettoia)
-
- ☐
- posto auto scoperto
-
- ☐
- cantina (locale di sgombero)
-
- ☒
- altro
- SOTTOTETTO**



☒ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Descrizione sintetica

☒ Struttura in elevazione

: Struttura intelaiata in C.A.

☒ Solai

: Solai in laterocemento.

☒ Copertura: Struttura in travi e travetti in legno.
Copertura in tegole di cemento.☒ Murature perimetrali

: In Laterizio piani fuori terra.

☒ Coibentazioni/Isolamenti

: Non Presenti.

☒ Divisori tra unità

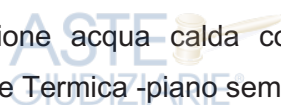
: Muratura in laterizio.

☒ Infissi esterni: In alluminio e vetro doppia camera
Ante in alluminio.☒ Infissi interni: Porte in Legno verniciate.
Portoncino d'ingresso blindato.☒ Pavimenti e rivestimenti: In gres porcellanato e parquet nell'appartamento.
Nelle parti comuni: in granito.☒ Impianto riscaldamento

- In condivisione con il Laboratorio artigianale.
- Caldaia a Gasolio (in Centrale Termica -piano seminterrato).
- Impianto di riscaldamento a radiatori.

☒ Impianto sanitario

- In condivisione con il Laboratorio artigianale.
- Produzione acqua calda con Caldaia a Gasolio (in Centrale Termica -piano seminterrato).
- Impianto Solare termico in condivisione con l'altra unità residenziale.




☒ Impianto gas

: Presente. Solo per cottura cibi


☒ Impianto elettrico

: Presente.

☐ Impianto climatizzazione

:


☐ Altri impianti

:

☒ Allaccio fognatura

: Fognatura comunale.


☒ Fonti rinnovabili

: Impianto solare termico

☒ Contatore gas

: assente

☒ Contatore energia elettrica

: presente, e appartenente all'unità


☒ Contatore acqua

: presente, ma in condivisione con Officina artigiana e altra unità residenziale.


☒ Finiture esterne

: Prospetti in Intonaco.
 Aggetti del tetto in legno.
 Canali di gronda in lamiera preverniciata;
 Pluviali e scossaline in lamiera preverniciata.
 Copertura con tegole di cemento.
 Ringhiere e parapetti in ferro color antracite.


☒ N. totale piani

: Intero fabbricato su 2 piani fuori terra,
 1 sottotetto abitabile e 1 seminterrato.


☐ Altro

:


☒ Dimensione

15

- ☐ Piccola
☐ Media
☒ Grande



☒ **Caratteri domanda e offerta¹⁶**☒ Lato acquirente

- ☒ Privato
☒ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☒ Lato venditore

- ☒ Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☒ **Forma di mercato¹⁷**

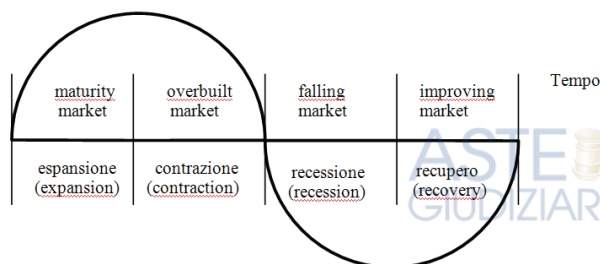
- ☐ Concorrenza monopolistica¹⁸
☒ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
☐ Oligopolio²⁰
☐ Monopolio²¹
☐ Monopolio bilaterale²²

☒ **Filtering²³**

- ☐ Assente
☐ Up
☒ Down

☒ **Fase del mercato immobiliare²⁴**

- ☐ Recupero²⁵
☐ Espansione²⁶
☒ Contrazione²⁷
☐ Recessione²⁸

Livello
del prezzo☐ **Altro**

12. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il bene oggetto di stima è sito a Edolo (BS), paese della Valcamonica, in via Porro n°129. L'edificio intero è stato costruito tramite Licenza di Costruzione n.747 del 1977. I lavori sono stati iniziati il 02/04/1978 ed ultimati il 20/10/1980. Il 20/11/1987 si ottiene l'Agibilità di questa nuova costruzione, adibita a Civile Abitazione (2 appartamenti al piano primo e sottotetto) e Laboratorio Artigianale (piano terra e seminterrato). L'edificio è oggetto, negli anni, di varie modifiche interne, ma non viene mai stravolta la sagoma esterna.

L'ottenimento dell'agibilità mi certifica che la sagoma esterna è stata verificata, ma resta un dubbio perché non è stata rinvenuta alcuna variante alla Licenza di Costruzione 747/1977. In effetti risulta una variante denominata 747bis/1977, ma non ho potuto reperirla, perché non rinvenuta. Il problema è che l'angolo di Nord-Est è stato eliminato perché troppo vicino alla Via Porro che, nelle Ipotesi del P.G.T. (sia storico, che Vigente), nei Documenti di Piano, è ipotizzato un allargamento della strada per formare nuovi parcheggi di servizio.

Per questo motivo è stato più volte chiesto al proprietario (██████████) deceduto nel 2022) di stare più distante possibile dal confine stradale.

Probabilmente durante i lavori del 1978/1980 l'appartamento posto a Nord-Est (lotto 1) non viene lavorato e rimane un locale vuoto e al rustico, e nel 1991 viene presentata una Concessione Edilizia in Sanatoria (n.1633/1991) per portare a termine i tamponamenti interni e le varie lavorazioni per poter essere utilizzato come abitazione.

Negli anni 2014 e nel 2019 nell'appartamento del Lotto 1, vengono eseguite nuove modifiche, fino a renderlo come nello Stato Attuale.

Diversamente, nell'appartamento posto a Sud- Ovest (lotto 2) non si eseguono nuove pratiche edilizie e quindi si ipotizza che non vengano più prodotte modifiche.

In realtà, dal rilievo effettuato, vi sono piccoli cambiamenti interni, che non evidenziano grandi problemi, ma che debbono comunque essere risolti presentando nuovi documenti, sia a livello comunale, sia catastale.

L'edificio, nel suo complesso, risulta in buono stato di mantenimento.

Si fa presente, che non risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché l'intero edificio risulta completamente della stessa proprietà.

Essendo deceduto il Vecchio proprietario nel 2022 (██████████), a tutt'oggi le porzioni laboratorio artigianale e le autorimesse, non sono ancora state succedute al (██████████) così come l'area esterna che da un elaborato planimetrico catastale del 1988 risulta come "bene comune non censibile - corte comune" (NCTR – FG.52 – PART.96 – SUB.2).

L'immobile oggetto di perizia è all'interno di un complesso a destinazione residenziale e artigianale, posto in zona semicentrale rispetto al centro storico di Edolo. Tale posizione non garantisce la prossimità a tutti i principali servizi alla persona, quali sportelli della pubblica amministrazione, ambulatori medici, negozi di prima necessità oltre al servizio di trasporto pubblico.

È altresì vero che in questa situazione l'appartamento si trova in una zona più tranquilla e con una migliore vista panoramica.



L'intero immobile risulta così composto:

- Una corte o area esterna, comune a tutte le unità;
- Le scale interne comuni al laboratorio artigianale alle 2 unità immobiliari e al sottotetto;
- Piano terra, un laboratorio artigianale;
- Piano terra, un locale deposito;
- Piano Primo, 2 appartamenti con porzione di sottotetto
- Piano seminterrato, 4 autorimesse coperte;
- Piano seminterrato, una centrale termica, comune al Lab. Artigianale, al Deposito del piano terra e ai 2 Appartamenti del piano primo.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona periferica rispetto al centro storico del paese. Il P.G.T. del comune inserisce l'area nell'"Art.64 - Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive (B2 - Aree residenziali a media densità)" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Il Fabbricato ha limitazioni paesistiche comunali (Classi di sensibilità paesaggistica - Classe 3 - sensibilità media), ma non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici determinati dalla Soprintendenza.

L'area esterna comune a tutti i subalterni, risulta formata dalla porzione (sub.2) realmente di proprietà e da una porzione trasformata (a livello catastale) in "ENTE URBANO nel 1988.

La proprietà sta godendo da sempre l'utilizzo di questa porzione di terreno a ridosso della strada, la quale risulta di sua proprietà, ma che catastalmente è già trasformata in "ENTE URBANO". Qualora l'A.N.A.S. volesse ampliare via Porro (attualmente definita come S.S. 39), questa porzione sarebbe espropriata per formare una zona parcheggi ad uso pubblico, che risulterebbero sopraelevati rispetto al terreno dell'abitazione. Inoltre si dovrebbe studiare un nuovo modo per entrare nella proprietà, visto che vi è un forte dislivello tra il piano strada ed il piano terra dell'immobile.

Ritengo che, l'esproprio dell'area, possa essere un'ipotesi difficile da attuarsi, in quanto questo progetto era già conosciuto dagli anni '70, per cui il Comune di Edolo non aveva dato il Permesso di Costruire (P.E. 483/1973) al padre dell'Esecutato, dato in un secondo momento, nel 1977 (P.E. 747-77, con eventuali prescrizioni, tra cui porre la sagoma dell'edificio il più lontano possibile dalla strada).

Sarebbero necessari ulteriori approfondimenti, ma non li reputo utili in questa fase.





L'ingresso pedonale principale avviene tramite due cancelli in ferro, uno per ingresso carroia ed uno pedonale, che, tramite una rampa, danno sul cortile interno, in parte asfaltato e in pavimento di sabbia costipata dove vi è lo spazio per parcheggiare le auto, anche se non vi sono posti assegnati alle singole unità residenziali. Varcato il cancello, vi è una rampa che porta il livello della corte circa 4 m sotto il livello stradale.

Al centro del prospetto Nord vi è l'ingresso alle scale comuni, riparato da una piccola copertura in legno rivestita di tegole.

La corte comune è promiscua con il Laboratorio Artigianale, che probabilmente sarà molto utilizzata durante le giornate feriali dai mezzi della società.



La scala comune adibita alla residenza periziata, non è dotata di ascensore.
La proprietà periziata si trova al piano primo e piano secondo (sottotetto) dell'immobile.

Internamente, L'abitazione risulta ben tenuta, nonostante i lavori dovrebbero essere stati completati entro il 1988. Probabilmente, nell'arco degli anni sono state eseguite varie manutenzioni ordinarie. Purtroppo, le modifiche eseguite, non sono autorizzate, e come già anticipato, sono autorizzabili tramite una Pratica in Sanatoria.

L'Unità immobiliare è strutturata come segue:

Piano Primo.

Una volta entrati dalla porta d'ingresso (blindata), ci si trova nella zona d'ingresso dell'abitazione che porta alla zona Living. L'impianto planimetrico dell'unità è di buone dimensioni (pentlocale) ed è composta da:

- 1 Ingresso;
- 1 Soggiorno;
- 1 cucina grande e separata;
- 1 Disimpegno per la zona notte;
- 1 Bagno (leggermente datato, ma ben tenuto e funzionante (con box doccia);
- 1 Bagno (leggermente datato, ma ben tenuto e funzionante (con vasca idromassaggio);
- 2 Camera matrimoniali;
- 1 Camera singola;
- 1 balcone di grandi dimensioni sull'angolo dell'edificio

Piano sottotetto (non utilizzato ad abitazione), ma a soffitta (lasciato a rustico).

Salite le scale comuni, si entra da una porta e si sbarca a questo sottotetto rustico, attualmente utilizzato a magazzino.

Il sottotetto è separato dall'abitazione principale, ma può essere unito con una scala interna. In futuro si potrebbero eseguire 2 soluzioni:

- Congiungerlo, presentando una pratica edilizia per il recupero del sottotetto, con l'abitazione del piano primo;
- Lasciarlo separato, presentare una pratica per il recupero del sottotetto e formare un ulteriore appartamento.

Al momento non ritengo ragionevole separare l'appartamento del Lotto 2 da questo sottotetto, perché il sottotetto verrebbe sottovalutato economicamente.

Purtroppo vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune, quindi sarà necessaria Pratica in sanatoria in Comune.

La difformità dipende:

- Da un diverso dimensionamento di alcune stanze al piano primo;

A livello catastale ritengo vi siano minime discrepanze rispetto al rilievo eseguito, ma è necessario inserire le modifiche di alcune tramezze interne. Questo comporta che a livello di compravendita e di tasse (IMU, TA.RI., ecc.) non ci siano adeguamenti da apportare, ma la scheda catastale ha un diverso Layout interno, e va quindi riproposta.



L'immobile è stato utilizzato secondo la sua destinazione d'uso continuativamente dalla sua realizzazione tramite Concessione Edilizia del 1977 e risulta essere a tutt'oggi abitazione residenziale, nonostante le piccole modifiche apportate.

Dal punto di vista della loro efficienza, gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, compreso impianto telefonico; impianto termo-idraulico (non esiste impianto di climatizzazione), risultano in condizioni ottimali. Le finiture interne non necessitano di particolari interventi manutentivi; e nemmeno le finiture esterne, come l'intonaco, i telai dei serramenti esterni, le ringhiere e pluviali.

Dal punto di vista energetico, la caldaia è a gasolio ed è condivisa con il Laboratorio Artigianale.

In conclusione, in base all'esame condotto in fase di perizia, l'immobile in oggetto si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione.

È importante fare presente la promiscuità dei vari impianti che servono l'abitazione eseguita e le altre Unità. Una volta effettuata la vendita all'asta si dovrà mettere mano anche a queste divisioni.

- **Gas:** il contatore del gas e l'impianto è solo dell'Unità del Lotto 1;
- **Impianto solare termico:** in condivisione con le Unità del Lotto 1 e Lotto 2;
- **Acqua:** il contatore dell'acqua (nella centrale termica) e l'impianto idraulico sono unici ed in condivisione con l'Unità del Lotto 1, l'Unità del Lotto 2 ed il Laboratorio artigianale;
- **Energia Elettrica:** L'Unità del Lotto 2 ha il contatore e l'impianto elettrico di propria competenza. L'Unità del Lotto 1 ed il Laboratorio artigianale (comprese le autorimesse) hanno un contatore unico;
- **Impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio:** L'Unità del Lotto 2 ed il Laboratorio artigianale hanno in condivisione l'impianto di riscaldamento e la caldaia a gasolio (nella centrale termica).

In relazione ad un ipotetico posto auto scoperto, faccio presente che vi sarebbero spazi per definire almeno uno o due posti auto per le unità eseguite, ma al momento non vi sono aree adibite nella corte comune per tale scopo e quindi non risultano posti auto di pertinenza alle unità residenziali e nemmeno al laboratorio artigianale.

Ritengo che sia ammesso nella corte comune il carico e scarico delle merci, senza la sosta. Una volta definito il passaggio di proprietà, sarà volontà delle parti trovare un accordo per utilizzare la corte comune in maniera equa tra di loro.



**Identificazione catastale³¹**☒ Comune Censuario☒ Tipologia Catasto☒ **Identificativo Fabbricato (UNITA' PRINCIPALE)**☒ **Identificativo Terreno**

Edolo (D391)

☐ Terreni☒ Fabbricati☒ Sezione NCT☒ Foglio 52☒ Particella 96☒ Subalterno 14☐ Sezione☒ Foglio 52☒ Particella 96**Confini**

Indicare i confini catastali della particella 96

☒ Nord VIA PORRO (S.S. 39)☒ Sud Mapp. 273 – 211-97☒ Est VIA PORRO (S.S. 39)☒ Ovest Mapp. 296**Consistenza**☒ Rilievo☒ Interno ed esterno☐ Solo esterno☒ Diretto in loco

Collaboratore NO

☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)☒ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 12/03/2025**Criterio di misurazione**☒ SEL³² - Superficie Esterna Lorda☐ SIL³³ - Superficie Interna Lorda☐ SEN³⁴ - Superficie Interna Netta

ASTE
GIUDIZIARIE®**Calcolo superfici di proprietà**ASTE
GIUDIZIARIE®Superficie principale m2 125,40

Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵☒ Balcone m2 25,20ASTE GIUDIZIARIE® 60 %☐ Terrazza m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Veranda m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☒ Soffitta³⁶ m2 124,60ASTE GIUDIZIARIE® 50 %☐ Mansarda³⁷ m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Soppalco m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Loggiato m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Taverna³⁸ m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Cantina³⁹ m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Sgombero⁴⁰ m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Portico m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Autorimessa (box) m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Posto auto coperto (fabbricato) m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Posto auto coperto (tettoia) m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☒ Posto auto scoperto m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Area esclusiva m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Area condominiale⁴¹ scoperta m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Area condominiale coperta m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

☐ Altro m2 _____, _____

ASTE GIUDIZIARIE® _____ %

Superficie commerciale⁴²m² 202,82

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive, sia negative dei prezzi.

caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona tranquilla.
- L'abitazione, si presenta bene e in ordine internamente. I materiali di finitura sono stati scelti con criterio;
- L'edificio, nel suo complesso è ben mantenuto.

caratteristiche negative sono:

- L'edificio risulta in zona semicentrale rispetto al paese e tale posizione non garantisce la prossimità ai principali servizi alla persona, quali sportelli della pubblica amministrazione, ambulatori medici, negozi di prima necessità oltre al servizio di trasporto pubblico;
- L'appartamento esecutato risulta all'interno di un complesso in cui al piano terra vi è un laboratorio artigianale di un'impresa idraulica e quindi vi saranno possibili rumori e movimenti di macchine e furgoni.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione☒ Livello di piano⁴³

PIANO PRIMO (ABITAZIONE)
PIANO SECONDO (SOTTOTETTO AL RUSTICO)
PIANO SEMINTERRATO (CENTRALE TERMICA IN CONDIVISIONE)

☒ Ascensore⁴⁴☐ Presente☒ Assente☐ Vetustà dell'ascensore (anni) _____


☒ N. servizi⁴⁵


_ 2 _

- ☒ W.c.
- ☒ Lavabo
- ☒ Bidet
- ☒ Doccia
- ☐ Doccia con idromassaggio
- ☐ Vasca
- ☐ Vasca con doccia
- ☒ Vasca con idromassaggio
- ☐ Scaldabagno elettrico
- ☒ Vetustà del bagno (anni) _ 1990/2000 _



Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento


- ☒ Presente : Vetustà (anni) _ 1990/2000 _
- ☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

- ☒ Centralizzato (IN CONDIVISIONE CON IL LABORATORIO ARTIGIANALE)
- ☐ Autonomo

Alimentazione:

- ☐ metano
- ☐ gas propano liquido
- ☒ olio combustibile
- ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore
- ☐ biocombustibili
- ☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

- ☒ radiatori
- ☐ pavimento/soffitto
- ☐ aria (VENTILCONVETTORI)
- ☐ altro


☒ Condizionamento

- ☐ Presente : vetustà (anni) _____
- ☐ Predisposizione : vetustà (anni) _____
- ☒ Assente

Se presente indicare se

- ☐ Totale
- ☐ Parziale : vetustà (anni) _____



☒ Solare termico (produzione acqua calda)☒ Presente : vetustà (anni) __2019__☐ Assente☒ Elettrico☒ Presente : vetustà (anni) __1990/2000__☐ Assente☒ Idraulico☒ Presente : vetustà (anni) __1990/2000__☐ Assente☐ Antifurto☐ Presente : vetustà (anni) _____☐ Assente☒ Pannelli solari (fotovoltaico)☐ Presente : vetustà (anni) _____☒ Assente☒ Impianto geotermico☐ Presente : vetustà (anni) _____☒ Assente☒ Domotica☐ Presente : vetustà (anni) _____☒ Assente☒ Manutenzione fabbricato⁴⁶☐ Minimo⁴⁷☒ Medio⁴⁸☐ Massimo⁴⁹☒ Manutenzione unità immobiliare⁵⁰☐ Minimo⁵¹☒ Medio⁵²☐ Massimo⁵³☐ Classe energetica☐ Classe desunta dall'ACE☐ A+☐ A☐ B☐ C☐ D☐ E☐ F☐ G☐ Non desumibile☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

☒ **Inquinamento**☒ **Atmosferico**☒ **Assente**☐ **Presente**☒ **Acustico**☒ **Assente**☐ **Presente**☒ **Elettromagnetico**☒ **Assente**☐ **Presente**☒ **Ambientale**☒ **Assente**☐ **Presente**☒ **Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴**☐ **Minimo⁵⁵**☐ **Medio⁵⁶**☒ **Massimo⁵⁷**☒ **Luminosità dell'immobile⁵⁸**☐ **Minimo⁵⁹**☐ **Medio⁶⁰**☒ **Massimo⁶¹**☒ **Panoramicità dell'immobile⁶²**☐ **Minimo⁶³**☐ **Medio⁶⁴**☒ **Massimo⁶⁵**☒ **Funzionalità dell'immobile⁶⁶**☐ **Minimo⁶⁷**☒ **Medio⁶⁸**☐ **Massimo⁶⁹**☒ **Finiture dell'immobile⁷⁰**☐ **Minimo⁷¹**☒ **Medio⁷²**☐ **Massimo⁷³**☐ **Altro**

13. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴**13.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵****Anno di costruzione / ristrutturazione totale** 1978

Manutenzione straordinaria dell'Unità immobiliare nel 1990/2000

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967 IN QUANTO COSTRUITO EX NOVO NEL 1978/1980☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942**Titoli autorizzativi esaminati**☒ Licenza o Concessione Edilizia

C.E. 488 DEL 1973 – NUOVA COSTRUZIONE (ARCHIVIATA)

C.E. 747 DEL 1977 – NUOVA COSTRUZIONE

C.E. 1913 DEL 1995 – REALIZZAZIONE LABORATORIO ARTIGIANALE

☐ Permesso di Costruire☐ Denuncia di Inizio Attività (DIA)☒ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

S.C.I.A. 6906 DEL 2019 – RECUPERO SOTTOTETTO ESISTENTE (PIANO 2)

☒ AltroC.I.L.A. in ED. LIBERA 6038 DEL 2014 – MAN. STRAORD. PER
RIDISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (PIANO 1)☒ Pratiche in Sanatoria

C.E. 1633 DEL 1991 – RIFACIMENTO TAMPONAMENTI INTERNI (PIANO 1)

☐ Condonò edilizio☒ Certificato di Abitabilità☒ Presente:

Certificato di Abitabilità del 20/11/1987.

☐ Assente

Motivo assenza





Indicare la documentazione visionata

C.E. 488 DEL 1973
C.E. 747 DEL 1977
C.E. 1633 DEL 1991
C.I.L.A. in ED. LIBERA 6038 DEL 2014
S.C.I.A. 6906 DEL 2019
CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 20/11/1987



Fonte documentazione visionata

Comune di Edolo (BS)



Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

16/_05_/_2025_

Situazione urbanistica☒ Strumento urbanistico☒ Vigente☐ Adottato☒ Convenzione Urbanistica☒ No☐ Si se Si, inserire gli estremi della convenzione☒ Cessioni diritti edificatori☒ No☐ Si se Si, inserire gli estremi dell'atto**Limitazioni urbanistiche**

Nel P.G.T.: Piano Delle Regole - "Art.64 - Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive (B2 - Aree residenziali a media densità)".

☒ Vincoli urbanistici☒ No☐ Si☒ Vincoli ambientali☒ No☐ Si se Si, quali☒ Vincoli paesaggistici☒ No☐ Si se Si, quali

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Edolo 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:

Vi è difformità rispetto a quanto trasmesso in Comune, quindi sarà necessaria una Pratica in Sanatoria.

La difformità dipende:

- Da un diverso dimensionamento di alcune tramezze nella residenza al piano primo.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☐ No, perché

☒ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in € 2.000,00 (circa 1.000,00€ per la sanzione e circa 1.000,00€ per la realizzazione della pratica edile da parte del Professionista incaricato).

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; 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 valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

**13.2 Rispondenza catastale⁷⁶****Immobili identificati in mappa al:**

Comune Edolo

Sezione _NCT_

Foglio _52_

particella _96_

UNITA' PRINCIPALE☒ Sub. 14 categoria A/2

classe 7

consistenza 7 vani

Rendita € 361,52



Documentazione visionata

- ☐ Direttamente presso Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- ☒ Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio prov. di Brescia



Elenco documentazione visionata

- ☒ Visura storica Catasto Terreni
- ☒ Visura storica Catasto Fabbricati
- ☒ Scheda catastale
- ☐ Elaborato planimetrico di subalternazione
- ☒ Estratto mappa
- ☐ Tipo Mappale
- ☐ Tipo Frazionamento
- ☐ Altro _____



Data verifica catastale (gg/mm/aaaa) _12_ / _03_ / _2025_

e

06 / _08_ / _2025_



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;



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

A livello catastale ritengo vi siano discrepanze minime rispetto al rilievo eseguito, ma è necessario inserire le modifiche di alcune tramezze interne. Questo comporta che a livello di compravendita e di tasse (IMU, TA.RI., ecc.) non ci siano adeguamenti da apportare, ma la scheda catastale ha un diverso Layout interno, e va quindi riproposta.

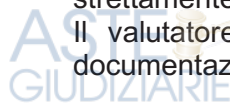


Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 500,00.

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



13.3 Verifica della titolarità⁷⁷**Inquadramento della titolarità****A) Immobili principali, ovvero:**

- Sezione NCT, Foglio 52, particella 96, Sub. 14 (RESIDENZA PIANO PRIMO E P. SOTTOTETTO)

Titolo di provenienza**Rogito notarile (2015) a favore di**

- Tipo di atto

: Atto tra vivi – Compravendita (NUDA PROPRIETA')

- Notaio

: Sarotti Francesca

- Data atto:

: 07/12/2015

- Repertorio

: 5456/4717

- Estremi registrazione

:

- Estremi trascrizione

: Reg. Particolare 5506 Reg. Generale 7017 del 15/12/2015

RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 18/10/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO
 Voltura n. 16200.1/2025 - Pratica n. BS0073912 in atti dal 17/03/2025

☒ Quota di proprietà

☒ Intera [1/1]

☐ Parte: indicare la quota [1/1]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

☐ Usufrutto

☐ No

☐ Si se Si indicare il nominativo _____

☐ Nuda proprietà

☐ No

☐ Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

☒ Servitù

☒ Non sono presenti servitù

☐ Sono presenti servitù

☐ da titolo:

☐ apparenti:



☒ Vincoli☒ No☐ Sì se Sì, quali☒ Oneri☒ No☐ Sì se Sì, quali☒ Pesi☒ No☐ Sì se Sì, quali☒ Gravami☒ No☐ Sì se Sì, quali**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**☐ Libero☒ Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Si fa presente che:

L'immobile è occupato [REDACTED] senza alcun contratto di Locazione. Con [REDACTED] risiede nell'appartamento [REDACTED]. Il Giudice dell'Esecuzione autorizza l'occupazione senza indennità.



- ☐ Tipo di contratto
- ☐ €/anno
- ☐ Rata
- ☐ Durata in anni
- ☐ Scadenza contratto
- ☐ Estremi registrazione

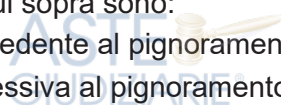


Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- ☐ Sì
- ☐ No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) ____/____/____ (NON VI SONO CONTRATTI)



14. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- non vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che non siamo in un'area da tutelare;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
 - o ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
 - o ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
 - o ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- non vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condominiali non pagate;
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

1

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2015 - Registro Particolare 5506 Registro Generale 7017
Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Repertorio 5456/4717 del 07/12/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE

2

ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2015 - Registro Particolare 826 Registro Generale 7018
Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Repertorio 5457/4718 del 07/12/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

3

ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2024 - Registro Particolare 326 Registro Generale 3672
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 246 del 27/03/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

4

ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2024 - Registro Particolare 374 Registro Generale 4210
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 247 del 02/04/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

5

ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2024 - Registro Particolare 402 Registro Generale 4671
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 248 del 16/04/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in EDOLO(BS)
SOGGETTO DEBITORE

6

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2024 - Registro Particolare 5217 Registro Generale 6415
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 7716 del 09/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in EDOLO(BS)

Si rimanda alla documentazione consegnata in tribunale dall'avvocato MAURIZIO DE FILIPPIS per conto della SOLESE s.p.a., per una più approfondita conoscenza della situazione ipotecaria.

L'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili non sarà opponibile all'acquirente.

16. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."



Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO****Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:**

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (anno 2025) e le "quotazioni immobiliari OMI (2/2024)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.



LOTTO 2

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, VIA PORRO 129, EDOLO (BS)

quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima

Sez. Urb. NCT Foglio 52 particella 96		sup. lorda da rilievo		sup. commerciale		totali	
SUB.14 - A/2	edificio						
	piano primo						
	abitazione (100%)	125,40	mq	125,40	mq		
	balconi (60%)	25,20	mq	15,12	mq		
	edificio						
	piano secondo (sottotetto)						
	soffitta al rustico (50%)	124,60	mq	62,30	mq		
Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 14						275,20	mq
Totale mq COMMERCIALI presunti SUBALTERNO 14						202,82	mq

Valore economico immobile ESECUTATO

da "listino dei valori degli immobili (ANNO 2025)" e da "quotazioni immobiliari OMI (2/2024)"			
		mq commerciali	€/mq
SUB.14	Valore Immobile oggetto di stima	202,82 mq	x 1 850,00 € = 375 217,00 €

Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. NCT Foglio 52 particella 96 sub. 14) = 375 217,00 €

SPESE EXTRA VALORE IMMOBILE			
COSTO PER SANARE LE IRREGOLARITA' DELL'IMMOBILE		SPESE CONDOMINIALI (NON PRESENTI)	
LOTTO 2	-€ 2 500,00	€ 0,00	= € 372 717,00

Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO 1 (Sez. Urb. NCT Foglio 52 particella 96 sub. 14) = 372 717,00 €

Unità indivisa € 372.717,00 arrotondato in € 372.000,00 (euro Trecentosettantaduemila/00)

In questa fase, ritengo che non sia conveniente suddividere ulteriormente l'Unità oggetto di stima.

Non vi sono "Spese condominiali", mentre si avranno delle spese EXTRA di € 2.500,00 per eseguire la pratica in sanatoria per le irregolarità edili e catastali, precedentemente spiegate.



CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal concordato preventivo.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **20%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del Complesso immobiliare.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO 1

Unità indivisa € 372.000,00 - 20% = € 297.600,00 (euro Duecentonovantasettemilaseicento/00)

17. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 2**

Per quanto concerne l'immobile sito in Edolo via Porro, 129
identificato in mappa al: Sez. NCT Foglio 52 Particella 96

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 14 categoria A/2 classe 7 consistenza 7 vani Rendita € 361,52

Il più probabile **valore in libero mercato** della PROPRIETA' viene di fatto quantificato in **€ 372.000,00** (diconsi Euro Trecentosettantaduemila/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della PROPRIETA', viene quantificato in **€ 297.600,00** (diconsi Euro Duecentonovantasettemilaseicento/00).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, cortili spazi di manovra, aiuole.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere un'importante incidenza di costi.



18. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. GIORGIO FRASSINE

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI 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.
- ☒ 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.
- ☒ È 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: 21 / agosto / 2025



19. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

INDICE RACCOLTA ALLEGATI:

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.....	96
COMUNE DI EDOLO (BS)- TITOLI AUTORIZZATIVI.....	111
P.G.T. VIGENTE - COMUNE DI EDOLO.....	113
ESTRATTO MAPPA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO.....	115
VISURE CATASTALI E SCHEDE CATASTALI	117
ISPEZIONI IPOTECARIE	119
LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI (ANNO 2025) E QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (N°2/2024)	121
PIANTE CON SUPERFICI COMMERCIALI.....	123



20. 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 valutazioni 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



21. Note di riferimento

¹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

² *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

³ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

⁴ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

⁵ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

⁶ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

⁷ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁸ *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

⁹ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

¹⁰ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

¹¹ *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

¹² *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

¹³ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

¹⁴ *Lofi: può essere anche un attico.*

¹⁵ *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

¹⁶ *Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.*

¹⁷ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*



¹⁸ **Concorrenza monopolistica:** la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

¹⁹ **Concorrenza monopolistica ristretta:** valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

²⁰ **Oligopolio:** il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

²¹ **Monopolio:** il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sotomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

²² **Monopolio bilaterale:** esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

²³ **Filtering:** rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

²⁴ **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

²⁵ **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

²⁶ **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

²⁷ **Contrazione:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

²⁸ **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

²⁹ **Dato immobiliare:** è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

³⁰ **Descrizione sintetica:** inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

³¹ **Identificazione catastale:** la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

³² **Superficie Esterna Lorda (SEL):** Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

³³ **Superficie Interna Lorda (SIL):** Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

³⁴ **Superficie Interna Netta (SIN):** Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

³⁵ **Rapporto mercantile superficiale (pi):** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$

³⁶ Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

³⁷ Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).

³⁸ Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

³⁹ Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

⁴⁰ Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

⁴¹ Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

⁴² Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

⁴³ Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1, 2, 3, ecc).

⁴⁴ Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

⁴⁵ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁴⁶ Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁷ Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

⁴⁸ Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁴⁹ Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁵⁰ Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵¹ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁵² Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁵³ Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁵⁴ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁵ Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.



⁵⁶ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

⁵⁷ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵⁸ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁹ Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁶⁰ Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁶¹ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁶² Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁶³ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁶⁴ Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁶⁵ Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁶⁶ Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁶⁷ Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁶⁸ Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁶⁹ Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁷⁰ Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁷¹ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁷² Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁷³ Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁷⁴ Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto

Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

⁷⁵ Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)



- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante '67
- Verifica delle tavole progettuali
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

⁷⁶ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

⁷⁷ Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

⁷⁸ A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
 - dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
 - che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

⁷⁹ Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

⁸⁰ Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

⁸¹ Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

⁸² Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁸³ *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

⁸⁴ *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

⁸⁵ *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

⁸⁶ *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

⁸⁷ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCF) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

⁸⁸ *Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.*