

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORNAMENTO AL 16/07/2025

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 492/2019

Giudice delegato:

DOTT. CANALI GIANLUIGI

## Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato:

[REDACTED]

Esecutata:

[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato

[REDACTED]



Intervenuti al sopralluogo



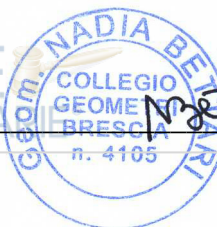
Esperto incaricato

**BETTARI geom. NADIA**  
Con studio tecnico a Carpenedolo (BS)  
Via IV Novembre n° 78  
CF BTT NDA 74C49 F471V  
Tel + 39 0309965879  
Fax + 39 0309965879  
Mail geom.bettari@studiobettari.it  
Pec nadia.bettari@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al nr. 4105

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia al n° 734

Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto	28/10/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	05/11/2019
Conferma nomina dell'esperto	24/09/2021
Data del primo rapporto di valutazione	25/11/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	23/01/2023
Data richiesta G.E. di integrazione perizia al CTU	17/02/2025
Data del presente rapporto di valutazione	16/07/2025





## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 01

Descrizione sintetica	<b>Appartamento al primo piano</b>		
Ubicazione	<b>via Valle Fiorita n° 7 – Salò (BS)</b>		
Identificativi catastali	<b>(Catasto fabbricati)</b>	<b>Sez. NCT</b>	<b>Fg. 19 mapp. 3449 sub. 8</b>
Quota di proprietà	[REDACTED] - proprietario per 1/1		
Diritto di proprietà	Piena proprietà		
Divisibilità dell'immobile	No		
Più probabile valore in libero mercato	€. 88.500,00		
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€. 79.650,00		
Valore locativo	€. 4.500,00/anno		

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _15-16-17-18-19-20-21-22
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _22-23__
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _23-24__

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _24-25_
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _24-25_
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _25-26__

## Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____





Indice



<b>A.</b>	<b>Fasi - accertamenti e date delle indagini.....</b>	<b>5</b>
<b>B.</b>	<b>LOTTO n° 01.....</b>	<b>8</b>
1.	Inquadramento dell'immobile.....	8
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	13
3.	Audit documentale e Due Diligence .....	15
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	15
3.2	Rispondenza catastale .....	22
3.3	Verifica della titolarità .....	23
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	25
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	26
6.	Analisi estimativa.....	26
1.1	Stima valore di compravendita in mercato libero .....	28
1.2	Stima valore di mercato in condizioni di vendita forzata.....	29
1.3	Stima valore locativo.....	29
<b>C.</b>	<b>Riepilogo dei valori di stima.....</b>	<b>30</b>
<b>D.</b>	<b>Dichiarazione di rispondenza.....</b>	<b>31</b>
<b>E.</b>	<b>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....</b>	<b>32</b>



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

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate di Brescia Ufficio Territorio
- Agenzia delle Entrate di Brescia Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò
- Ufficio Tecnico del Comune di Salò (BS).

Dopo:

1. essere stata nominata quale C.T.U. in data 28/10/2019;
2. aver prestato giuramento in data 05/11/2019;
3. aver ricevuto in data 08/11/2019 la comunicazione della sospensione delle operazioni peritali;
4. aver presentato istanza di chiarimento al G.E. in data 18/02/2020 relativamente alla sospensione della procedura;
5. aver ricevuto conferma dal G.E. in data 22/04/2020 della sospensione delle operazioni peritali stante l'accoglimento dell'istanza di conversione del pignoramento;
6. aver ricevuto la conferma della nomina di CTU in data 24/09/2021 per proseguire con l'incarico già oggetto di provvedimento di nomina del 28/10/2019;
7. aver ricevuto dal Custode Giudiziario ██████████ in data 19/11/2021 la convocazione per l'inizio delle operazioni peritali fissata in accordo con la sottoscritta per il giorno 14 dicembre 2021 alle ore 17,30 a Salò in via Valle Fiorita n° 7;
8. aver ricevuto in data 10/12/2021 la comunicazione del Custode Giudiziario di richiesta al G.E. di annullamento dell'inizio delle operazioni peritali in seguito alla richiesta dalla Parte Esecutata di soprassedere da ogni accesso ed attività sino all'esito dell'udienza di comparizioni delle Parti finalizzata alla decisione in ordine all'istanza di revoca, fissata per il giorno 11/01/2022;
9. aver ricevuto in data 14/12/2021 l'autorizzazione del G.E. a soprassedere dall'accesso fissato per la stessa data;
10. aver ricevuto dal Custode Giudiziario ██████████ in data 07/04/2022, in seguito al provvedimento del G.E. del 04/04/2022, la convocazione per l'inizio delle operazioni peritali fissata in accordo con la sottoscritta per il giorno 14 aprile 2022 alle ore 10,00 a Salò in via Valle Fiorita n° 7;



11. essermi recata in data 14 aprile 2022 alle ore 10,00 presso l'immobile a Salò in via Valle Fiorita n° 7 e aver riscontrato, alla presenza del Custode Giudiziario, che la Parte Esecutata non si era presentata senza darne preavviso e non era possibile accedere all'immobile, manifestando quindi la necessità di fissare un nuovo appuntamento;
12. aver presentato al G.E. in data 15/04/2022 istanza di proroga dei termini per la consegna della perizia di 90 giorni, ovvero entro il 26/07/2022, per consentire un nuovo sopralluogo;
13. aver ottenuto l'autorizzazione del G.E. in data 06/05/2022 alla proroga dei termini;
14. aver preso atto della richiesta del Custode Giudiziario presentata al G.E. in data 26/04/2022 affinché emettesse gli opportuni provvedimenti per consentire l'accesso all'immobile staggito;
15. aver preso atto dell'ordinanza del G.E. in data 28/04/2022 in cui autorizzava il Custode Giudiziario ad accedere all'immobile avvalendosi della forza pubblica e a nominare ausiliari;
16. aver presentato al G.E. in data 25/07/2022 istanza di proroga dei termini per la consegna della perizia di ulteriori 120 giorni, ovvero entro il 26/11/2022, per consentire un nuovo sopralluogo, stante la situazione della procedura;
17. aver ottenuto l'autorizzazione del G.E. in data 26/10/2022 alla proroga dei termini;
18. aver ricevuto dal Custode Giudiziario [REDACTED] in data 14/10/2022, in seguito al provvedimento del G.E. del 04/10/2022 e dell'autorizzazione del G.E. del 12/10/2022, la convocazione per l'inizio delle operazioni peritali fissata in accordo con la sottoscritta per il giorno 24/10/2022 alle ore 10,00 a Salò in via Valle Fiorita n° 7;
19. essermi recata in data 14 ottobre 2022 alle ore 10,00 presso l'immobile a Salò in via Valle Fiorita n° 7 e alla presenza del Custode Giudiziario e della Polizia Locale di Salò, aver effettuato il sopralluogo e il rilievo;
20. aver presentato in data 07/11/2022 la richiesta di accesso agli atti al Comune di Salò;
21. aver effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salò in data 21/11/2022;
22. aver depositato sul portale del Tribunale di Brescia la perizia in data 25/11/2022;
23. aver inviato tramite pec in data 25/11/2022 la perizia alle Parti;
24. non aver ricevuto alcun riscontro/contestazione dalle Parti entro i 30 giorni successivi;
25. aver ricevuto in data 29/05/2024 tramite mail dall'ANPE il ricorso presentato dalla Parte Esecutata con richiesta del G.E. al Notaio di relazionare in merito (richiesta girata alla sottoscritta dall'ANPE);

26. aver depositato sul portale del Tribunale di Brescia la mia relazione in risposta all'istanza di sospensione in data 30/05/2024 e averne inviato copia tramite mail al [REDACTED] e all'ANPE in pari data;

27. aver ricevuto in data 17/02/2025 la disposizione del G.E. dott. Gianluigi Canali di depositare l'integrazione al mio elaborato tecnico al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia nonché catastale degli immobili staggiti (lotto unico) e indicare il prezzo di vendita;

28. aver chiesto e poi ripetutamente sollecitato l'Amministratore Condominiale affinché producesse copia dell'autorizzazione dell'Assemblea Condominiale per l'esecuzione delle finestre in facciata, oltre a produrre la documentazione attestante le spese insolute degli ultimi due anni;

29. aver ricevuto in data 28/04/2025 dall'Amministratore Condominiale la delibera dell'assemblea condominiale richiesta;

30. aver presentato nuova richiesta di accesso agli atti al Comune di Salò ottenendo nuovamente in data 19/05/2025 le stesse pratiche già prodotte in data 21/11/2022 in cui non risultava la pratica relativa alla realizzazione di tre finestre e aver quindi sollecitato nuovamente il Comune di Salò affinché verificasse meglio l'esistenza della pratica autorizzativa relativa alla formazione delle tre finestre intestata al sig. [REDACTED], viste le denunce della Parte Esecutata;

31. aver ricevuto in data 11/07/2025 la pec dal Comune di Salò con allegata la pratica edilizia richiesta;

32. aver ricevuto dall'Amministratore Condominiale in data 24/06/2025 i bilanci degli esercizi 2023-2024 e 2024-2025 e poi in data 14/07/2025 il verbale di approvazione dell'assemblea condominiale;

33. aver effettuato le verifiche catastali e ipotecarie aggiornate;

il sottoscritto C.T.U. ha potuto comparare la situazione rilevata, ovvero lo stato di fatto, con le planimetrie catastali e con le pratiche edilizie, addivenendo alla redazione della presente perizia aggiornata secondo i dati ottenuti ad oggi 16/07/2025.

**B. LOTTO n° 01**

**1. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

- Provincia           Brescia
- Comune            Salò
- Frazione            ///
- Località            Barbarano
- Quartiere            ///
- Via/Piazza        Via Valle Fiorita
- Civico n.           7

- Localizzazione urbana:
- centrale
  - semicentrale
  - periferica

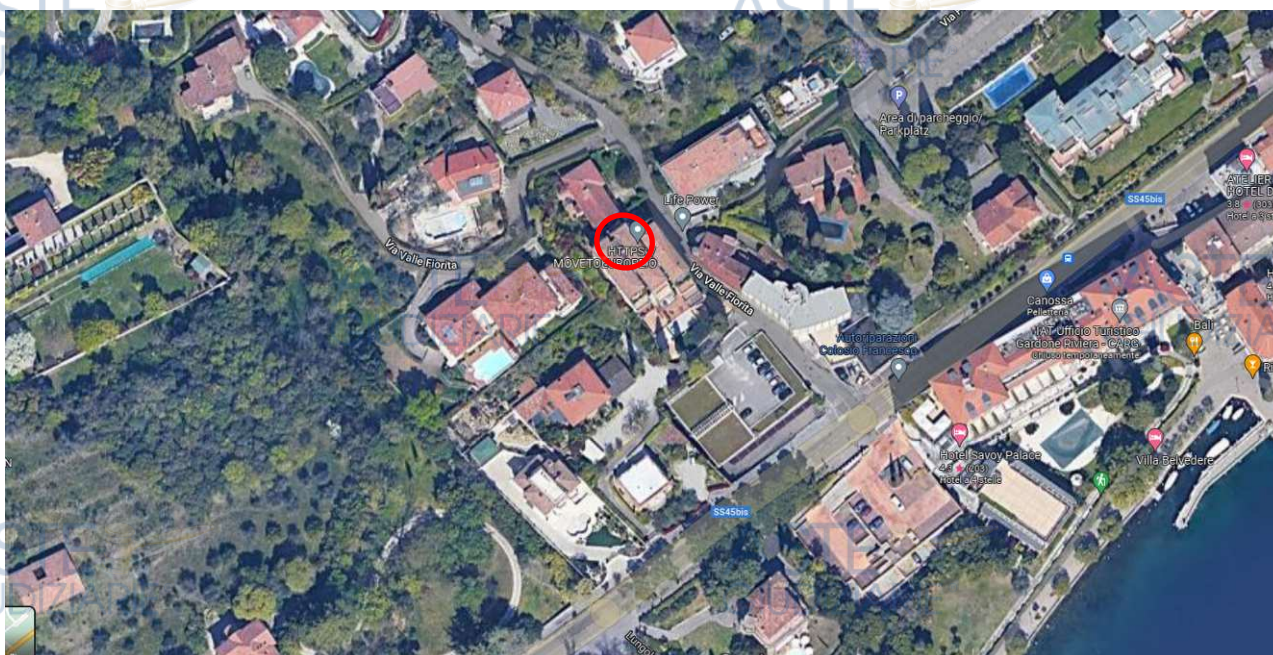
- Localizzazione extra urbana:
- agricola
  - industriale
  - artigianale
  - residenziale
  - turistico-ricettivo

## Zona

L'immobile è situato in zona periferica rispetto al Comune di Salò dal cui centro dista circa 3 km, ma si trova a confine con il Comune di Gardone Riviera e a circa 150 mt dal Lungolago Gabriele D'Annunzio di Gardone Riviera.

La zona è servita da tutti i servizi di cui sia il Comune di Salò che il Comune di Gardone Riviera sono dotati, si tratta infatti di una zona ad elevato interesse turistico, con la presenza anche di numerosi turisti stranieri, in cui sono presenti numerosi residence e nelle immediate vicinanze si trovano hotel e attività commerciali.

## Mappa geografica



Georeferenziazione Google maps

### □ Destinazione urbanistica dell'immobile

A maggio 2024 il Comune ha approvato il nuovo P.G.T.

L'immobile è situato in zona R2 "aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva, con tipologie edilizie plurifamiliari, a blocco e/o multipiano".

Si tratta di zone in cui gli edifici sono posti all'interno di lotti a giardino perlopiù saturi, come il caso in esame, e che presentano un elevato grado di diversificazione della morfologia edilizia e del linguaggio architettonico.

Secondo le N.T.A. del P.G.T. vigente la destinazione d'uso principale ammessa è la residenza, mentre le destinazioni d'uso complementari ammesse sono: attività terziarie, agenzie bancarie, attività commerciali - esercizi di vicinato, attività commerciali - medie strutture di vendita fino a

600 mq di SV, attività commerciali - pubblici esercizi, attività commerciali - attività di vendita telematica fino ad un massimo di 50 mq di SL, strutture ricettive alberghiere, ostelli della gioventù, artigianato di servizio alla residenza, case funerarie, parcheggi privati, attrezzature private di interesse pubblico.

Per l'unità immobiliare staggita, date le sue dimensioni, il P.G.T. ammette la residenza.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica.

*Estratto P.G.T. – azionamento*



R2 - Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie edilizie plurifamiliari, a blocco e/o multipiano

□ **Tipologia immobiliare**

Si tratta di un fabbricato “usato” costruito nel 1966 e non più oggetto di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione radicale. L'unità immobiliare staggita fa parte di un complesso condominiale costituito da 23 appartamenti, 17 autorimesse e 7 cantine, denominato

“Condominio Cutter A” rappresentato dall'Amministratore Condominiale pro-tempore

□ **Tipologia costruttiva-strutturale dell'immobile**

I materiali principali di costruzione dell'immobile sono: murature in laterizio intonacate, struttura a telaio costituita da pilastri e travi in C.A., solai in C.A. misto a laterizio, copertura con tetto a padiglione.

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

L'edificio è di tipologia “a blocco multipiano”, con parti comuni; si sviluppa su 5 livelli fuori terra oltre ad un livello interrato.

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

L'appartamento staggito è situato a primo piano e si accede attraverso l'ingresso e il vano scala comuni; sullo stesso ballatoio comune si affacciano altri 3 appartamenti. Non è dotato né di garage, né di posto auto, né di cantina.

□ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'accesso pedonale all'immobile avviene da via Valle Fiorita n° 7 attraverso una porta di proprietà comune con tutte le altre U.I. che costituiscono l'edificio che immette nell'atrio di ingresso comune e che collega al vano scala e all'ascensore.

L'immobile esternamente si presenta in discreto stato di conservazione.

□ **Dimensione**

Considerando la segmentazione del mercato e la localizzazione dell'immobile, la dimensione dell'immobile staggito viene definita “piccola”

□ **Caratteri domanda e offerta**

Nella zona in cui è collocato l'immobile, le compravendite normalmente sono caratterizzate dalle seguenti interrelazioni:

Venditore:

- privato
- società
- cooperativa
- ente



Acquirente:

- privato
- società
- cooperativa
- ente



Motivo acquisto:



- prima abitazione
- seconda abitazione
- investimento



Con ricorso ad intermediari:

- sì
- no



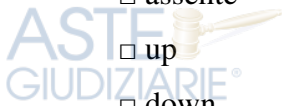
**Forma di mercato**

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale



**Filtering**

- assente
- up
- down



**Fase del mercato immobiliare**

- recupero
- espansione
- contrazione
- recessione



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

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

L'appartamento si sviluppa al primo piano del condominio, ed è collegato al piano terra attraverso il vano scala comune.

L'appartamento è costituito da:

- Un atrio di ingresso, un bagno, un cucinino, un monolocale ad uso soggiorno-camera, una veranda chiusa.

Le finiture sono di tipo civile per quanto riguarda l'appartamento: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate per quanto riguarda il soggiorno e la veranda, mentre nel cucinino e nel bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica; la pavimentazione è in marmo nell'ingresso, nel cucinino e nel soggiorno, mentre è in mattonelle di ceramica nel bagno e in monocottura in veranda; la porta di ingresso è di tipo blindato; le finestre del cucinino e del soggiorno sono in PVC con vetrocamera, la portafinestra scorrevole che divide il soggiorno dalla veranda è in legno con vetro semplice e il serramento che chiude la veranda è in alluminio con vetro semplice, nel bagno è presente solo una piccola finestra (presa d'aria) con telaio in legno e vetro semplice posta a 155 cm da terra, di difficile apertura manuale; nel cucinino è stata installata la caldaia a gas metano che è collegata ai caloriferi in alluminio presenti nell'ingresso e nel soggiorno e al termoarredo del bagno, mentre nella veranda è presente una stufetta elettrica; le tubazioni dell'impianto di riscaldamento sono a vista nell'appartamento, mentre l'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia; il bagno è dotato di lavandino, water, bidet e doccia.

Nell'U.I. alla data del sopralluogo interno del 24/10/2022 non sono stati rilevati danni da infiltrazioni o muffe. L'appartamento si presentava in discreto stato di conservazione.

L'appartamento è dotato di A.P.E. n. 17170-000175/13 del 19/06/2013 (che si allega alla presente) da cui risulta la classe energetica G con fabbisogno EPh di 241,07 kWh/m2anno, che però è scaduto il 20/06/2023 per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER e non è più stato ripresentato.

#### Confini

a nord-ovest: tetto piano proprietà condominiale;

a nord-est: tetto piano proprietà condominiale;



a sud-est: atrio e vano scala condominiale e appartamento proprietà di terzi;

a sud-ovest: vano scala condominiale e ascensore condominiale

**Consistenza**

Rilievo

Interno ed esterno

Solo interno

Solo esterno



Diretto in loco



Data del sopralluogo

24/10/2022

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

*Destinazione*

*Superficie lorda*

*Indice mercantile*

*Sup. commerciale*

Appartamento P. 1

m<sup>2</sup> 34,61

100 %

m<sup>2</sup> 34,61

Veranda P.1

m<sup>2</sup> 8,18

80%

m<sup>2</sup> 6,54

**Superficie commerciale totale**

m<sup>2</sup> **41,15**



Si precisa che laddove non sia stato possibile misurare lo spessore dei muri esterni in quanto inaccessibili, per il calcolo delle superfici lorde esterne è stato considerato lo spessore dei muri stessi risultante dai progetti edilizi.



Gli indici mercantili utilizzati derivano dalla seguente valutazione:

- la veranda di fatto presenta le finiture analoghe ai vani principali, ad eccezione dei serramenti con vetro singolo ed è vivibile.

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato successivo 01/01/1942: fine lavori 20/12/1969
- ☐ Fabbricato anteriore 01/01/1942

##### Titoli autorizzativi esaminati

Il 7 novembre 2022 è stata presentata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Salò relativamente all'unità immobiliare pignorata.

In data 21 novembre 2022 presso il Comune di Salò il C.T.U. ha visionato le seguenti pratiche edilizie relative all'U.I.U. oggetto di stima:























- Licenza di costruzione del 27/03/1964 - Pratica edilizia n° 89/1963 (costruzione nuovo edificio previa demolizione di quello esistente, costituito da ristorante al piano seminterrato e civili abitazioni, rilasciata alla [REDACTED])
- Licenza di costruzione del 15/04/1965 – Pratica edilizia n° 89/1963 (costruzione nuovo edificio previa demolizione di quello esistente, costituito da ristorante al piano seminterrato e civili abitazioni. Voltura e rinnovo licenza rilasciata al [REDACTED])
- Licenza di costruzione del 22/11/1966 – Pratica edilizia n° 89/1963 (costruzione nuovo edificio previa demolizione di quello esistente, costituito da ristorante al piano seminterrato e civili abitazioni. Rinnovo licenza rilasciata al [REDACTED])
- Autorizzazione per variante in corso d'opera prot. 3937 del 30/07/1969 – Pratica edilizia n° 89/1963 rilasciata al [REDACTED];
- Autorizzazione per variante in corso d'opera prot. 6392 del 09/12/1969 – Pratica edilizia n° 89/1963 rilasciata al [REDACTED];
- Abitabilità n° 77 del 24/03/1970 – Pratica edilizia n° 89/1963;

- Concessione Edilizia prot. n° 3764/86 del 28/11/1989 – Registro Costruzioni n° 228 condono (sanatoria abusi ex legge 47/85 per chiusura di terrazzo con formazione di veranda, rilasciata al [REDACTED]);
- Autorizzazione prot. n° 9890/90 del 19/11/1990 – P.E. n° 157/90 Reg. n. 231 (formazione nuovo locale caldaia, rilasciata all'amministratore del Condominio Cutter A).

Di queste pratiche il Comune di Salò ha trasmesso al CTU tramite we-transfer in data 21/11/2022 le scansioni delle autorizzazioni e degli elaborati grafici che risultano dai file seguenti:

157-1990_AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	Documento Adobe Acrobat	145 KB	No	145 KB	0%	21/11/2022 09:15
157-1990_ELABORATO GRAFICO	Documento Adobe Acrobat	1.313 KB	No	1.313 KB	0%	21/11/2022 09:15
Concessione	Documento Adobe Acrobat	259 KB	No	259 KB	0%	21/11/2022 09:15
DOC013	Documento Adobe Acrobat	996 KB	No	996 KB	0%	21/11/2022 09:15
DOC013 (1)	Documento Adobe Acrobat	1.234 KB	No	1.234 KB	0%	21/11/2022 09:15
DOC013 (2)	Documento Adobe Acrobat	956 KB	No	956 KB	0%	21/11/2022 09:15
DOC017	Documento Adobe Acrobat	275 KB	No	275 KB	0%	21/11/2022 09:15
DOC017 (1)	Documento Adobe Acrobat	275 KB	No	275 KB	0%	21/11/2022 09:15
DOC017 (2)	Documento Adobe Acrobat	265 KB	No	265 KB	0%	21/11/2022 09:15
HPSCANNER2800	File JPG	15.966 KB	No	15.966 KB	0%	21/11/2022 09:15
HPSCANNER2802	File JPG	5.465 KB	No	5.465 KB	0%	21/11/2022 09:15
HPSCANNER2803	File JPG	3.881 KB	No	3.881 KB	0%	21/11/2022 09:15
HPSCANNER2804	File JPG	10.781 KB	No	10.781 KB	0%	21/11/2022 09:15
HPSCANNER2805	File JPG	15.684 KB	No	15.684 KB	0%	21/11/2022 09:15
HPSCANNER2806	File JPG	15.723 KB	No	15.723 KB	0%	21/11/2022 09:15
HPSCANNER2807	File JPG	12.204 KB	No	12.204 KB	0%	21/11/2022 09:15
HPSCANNER2808	File JPG	14.856 KB	No	14.856 KB	0%	21/11/2022 09:15
HPSCANNER2812	File JPG	9.306 KB	No	9.306 KB	0%	21/11/2022 09:15
HPSCANNER2813	File JPG	9.978 KB	No	9.978 KB	0%	21/11/2022 09:15
HPSCANNER2814	File JPG	10.677 KB	No	10.677 KB	0%	21/11/2022 09:15
HPSCANNER2815	File JPG	9.761 KB	No	9.761 KB	0%	21/11/2022 09:15
Tavola pianta	Documento Adobe Acrobat	1.422 KB	No	1.422 KB	0%	21/11/2022 09:15

Dopo aver ricevuto in data 17/02/2025 la disposizione del G.E. dott. Gianluigi Canali di depositare l'integrazione alla perizia depositata in data 25/11/2022 al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia, il CTU ha presentato in data 01/04/2025 nuova richiesta di accesso agli atti al Comune di Salò, che in data 19/05/2025 ha inviato tramite mail i file delle autorizzazioni e degli elaborati grafici scansionati riferiti alle pratiche edilizie n. 89/1963 e varianti, C228/1985 e 157/1990, ovvero le stesse già trasmesse il 21/11/2022. Di seguito si riportano i file ricevuti:

Nome	Ultima modifica	Tipo	Dimensione
 157-1990_AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	15/05/2025 11:38	Documento Adobe Acrobat	145 KB
 157-1990_ELABORATO GRAFICO	15/05/2025 11:38	Documento Adobe Acrobat	1.313 KB
 Concessione	15/05/2025 11:34	Documento Adobe Acrobat	259 KB
 DOC013	15/05/2025 11:56	Documento Adobe Acrobat	996 KB
 DOC013-1	15/05/2025 11:57	Documento Adobe Acrobat	1.234 KB
 DOC013-2	15/05/2025 11:58	Documento Adobe Acrobat	956 KB
 DOC017	15/05/2025 11:58	Documento Adobe Acrobat	275 KB
 DOC017-1	15/05/2025 12:00	Documento Adobe Acrobat	275 KB
 DOC017-2	15/05/2025 12:05	Documento Adobe Acrobat	265 KB
 HPSCANNER2800	15/05/2025 11:56	File JPG	15.966 KB
 HPSCANNER2802	15/05/2025 11:59	File JPG	5.465 KB
 HPSCANNER2803	15/05/2025 11:59	File JPG	3.881 KB
 HPSCANNER2804	15/05/2025 11:59	File JPG	10.781 KB
 HPSCANNER2805	15/05/2025 11:59	File JPG	15.684 KB
 HPSCANNER2806	15/05/2025 12:00	File JPG	15.723 KB
 HPSCANNER2807	15/05/2025 12:00	File JPG	12.204 KB
 HPSCANNER2808	15/05/2025 12:00	File JPG	14.856 KB
 HPSCANNER2812	15/05/2025 12:00	File JPG	9.306 KB
 HPSCANNER2813	15/05/2025 12:01	File JPG	9.978 KB
 HPSCANNER2814	15/05/2025 12:01	File JPG	10.677 KB
 HPSCANNER2815	15/05/2025 12:01	File JPG	9.761 KB
 Tavola pianta	15/05/2025 11:34	Documento Adobe Acrobat	1.422 KB

Il CTU ha quindi sollecitato il Comune ad effettuare una ricerca più approfondita al fine di reperire la pratica autorizzativa delle tre finestre che la Parte Esecutata sosteneva essere stata rilasciata e in data 11/07/2025 il Comune di Salò tramite pec recapitava al CTU la seguente pec con i file dei documenti scansionati allegati:

**Da:** ediliziaprivata.salo@pec.it  
**Inviato:** venerdì 11 luglio 2025 10:17  
**A:** nadia.bettari@geopec.it  
**Oggetto:** Richiesta di accesso agli atti.  
**Allegati:** 20250711095150984.pdf, 20250711095203879.pdf, 20250711095218262.pdf, 20250711095230877.pdf, 20250711095245602.pdf, Concessione.pdf, Tavola planimetria, pianta e prospetto.pdf

Buongiorno, Le trasmetto le scansioni richieste relative alla P.E. n. 22/1995-0.

Ufficio Edilizia Privata - Comune di Salò

Il CTU ha quindi potuto visionare anche il seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia prot. n° 1950 del 20/10/1995 – Registro Costruzioni n° 22/95 (apertura di nuove finestre, rilasciata al [REDACTED]) con Decreto di Subdelega n° 285 prot. 7995 del 06/06/1995.

Oltre alla copia della concessione edilizia e dell'elaborato grafico, è stata fornita anche la domanda presentata dal [REDACTED] in data 13/02/1995 prot. 1960, la documentazione fotografica e la relazione tecnica a firma del geom. [REDACTED] in cui riporta "... a riguardo le necessarie autorizzazioni condominiali le stesse verranno rilasciate appena ottenuta la autorizzazione comunale",

Come tutte le concessioni edilizie, anche quest'ultima è stata rilasciata salvi i diritti di terzi.

Il CTU aveva chiesto all'Amministratore Condominiale la copia del verbale dell'assemblea condominiale in cui si autorizzava il [REDACTED] a realizzare le tre finestre. Dal verbale dell'assemblea condominiale del 12/13 gennaio 1996 (che si allega) risulta al punto 6-3: varie: autorizzazione apertura nuova finestra "Il [REDACTED] comunica alla assemblea di aver presentato un progetto per aprire una nuova finestra al suo appartamento. La Commissione edilizia del Comune di Salò ha già dato il benestare. I condomini presenti all'unanimità lo autorizzano ad effettuare i lavori".

L'autorizzazione condominiale è quindi stata rilasciata per una sola finestra (non si capisce quale) e non per tre finestre. Di fatto la commissione edilizia e poi il Comune con C.E. n. 1950 del 20/10/1995 (data precedente all'assemblea condominiale) avevano rilasciato parere favorevole per tre finestre: due nel locale cottura-soggiorno da 100x150 cm e da 200x80 cm e una nel bagno da 100x80 cm.

Di fatto però sono state realizzate una finestra nel monolocale da 95x114 cm, una finestra nella cucina da 95x113 cm e una piccola presa d'aria nel bagno, quindi tre aperture di dimensioni e posizione diverse rispetto a quanto autorizzato.

Anche il monolocale è stato suddiviso con una tramezza per creare una piccola cucina, che non risulta in alcuna delle pratiche edilizie visionate.

Confrontando la larghezza della veranda rilevata con la larghezza riportata sui vari elaborati grafici allegati alle varie concessioni, compresa la C.E. 1950/1995, risulta leggermente più stretta ed è evidente che è così dalla sua costruzione, ma non è mai stata regolarizzata.

L'ingresso all'appartamento invece nelle concessioni edilizie originarie risultava direttamente dal vano scala, mentre nella realtà avviene da un disimpegno comune con un altro appartamento.

Si fa presente che il Decreto Salva Casa ha introdotto il comma 4, art. 34/ter, D.P.R. 380/2001, che recita: "Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo

abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis."

Per l'U.I.U. staggita si rientra in questo caso, ovvero la posizione della porta di ingresso è difforme rispetto agli elaborati grafici autorizzati con Licenze Edilizie del 27/03/1964, del 15/04/1965, del 22/11/1966, del 30/07/1969 e del 09/12/1969, ma a seguito della richiesta di abitabilità è stato effettuato in data 10/03/1970 il sopralluogo congiunto del tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario che hanno espresso parere favorevole al rilascio dell'abitabilità che in data 24/03/1970 è stata rilasciata dal Comune di Salò. Si può quindi attestare la regolarità edilizia della posizione della porta di ingresso.

Diverso invece è per la dimensione della veranda poiché risulta quotata anche nelle pratiche successive con larghezza di 200 cm mentre nella realtà la larghezza all'interno del pilastro è di 148 cm e di 181 cm all'esterno.

### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico P.G.T.
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici ///
- Vincoli ambientali l'area in cui ricade l'immobile è soggetta a vincolo ambientale-paesistico in base al vincolo apposto con D.M. 23/02/1967.

Si trova all'interno:

- del Parco Alto Garda Bresciano, Parco Regionale istituito con PTC vigente: (DGR n. 7/13939 del 01/08/2003)
- della fascia "Territorio contermini ai laghi tutelato (art. 142, comma 1, lett. b), D.Lgs. 42/2004)"



- della fascia “Bellezze d’insieme (art. 136, comma 1, lettere c), d), D.Lgs. 42/2004: DM 23/02/1967)”

⊖ Vincoli paesaggistici l’area in cui ricade l’immobile è soggetta a vincolo ambientale-paesistico in base al vincolo apposto con D.M. 23/02/1967.

Si trova all’interno:

- del Parco Alto Garda Bresciano, Parco Regionale istituito con PTC vigente: (DGR n. 7/13939 del 01/08/2003)
- della fascia “Territorio contermino ai laghi tutelato (art. 142, comma 1, lett. b), D.Lgs. 42/2004)”
- della fascia “Bellezze d’insieme (art. 136, comma 1, lettere c), d), D.Lgs. 42/2004: DM 23/02/1967)”



### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. NADIA BETTARI, iscritto all’Albo di Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4105, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione fornita dall’Ufficio Tecnico Comunale di Salò il 21/11/2022 e consegnata nuovamente in data 19/05/2025, a quanto fornito dall’Ufficio stesso in data 11/07/2025 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:

Confrontata la situazione di rilievo rispetto agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni dell’appartamento con la formazione di un nuovo cucinino all’interno del monolocale;
- Leggera traslazione della tramezza che divide l’ingresso dal bagno;



- c) Formazione di tre finestre (di cui una nel bagno è solo una presa d'aria) di dimensioni e posizione diversa rispetto a quanto autorizzato, come sopra meglio specificato;
- d) Veranda di larghezza minore rispetto a quanto riportato in tutte le autorizzazioni edilizie visionate.

Le irregolarità riscontrate sono evidenziate sulla tavola di sovrapposizione allegata, in cui in giallo sono evidenziate le opere demolite e in rosso quelle costruite in difformità alle autorizzazioni edilizie.

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

No

Sì, ed in particolare:

- a) le difformità di cui alle lettere a) b) sono sanabili attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria per manutenzione straordinaria in quanto non comporta modifiche di prospetti e/o aumento di volumi e/o superfici;

b) le difformità di cui alle lettere c) d) sono sanabili attraverso la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria e di una richiesta di Autorizzazione paesistica con certificazione di assenza di danno ambientale da richiedere alla Soprintendenza, in quanto si tratta di modifiche ai prospetti rispetto a quanto autorizzato, ma non comportano aumento di S.L.P. e quindi di volume e con comportano danno ambientale. Si precisa che prima di presentare la pratica sarà necessario ottenere l'autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale all'unanimità in quanto nel verbale del 12-13/01/1996 ne era stata autorizzata una sola e in ogni caso, se anche fossero state autorizzate tutte e tre, sono difformi da quanto autorizzato.

Per sanare gli abusi edilizi dovrà essere versata la sanzione minima di 516,00 €, in quanto le opere realizzate non hanno comportato un aumento di valore dell'unità immobiliare e non è previsto il versamento di oneri per le opere stesse.

I costi per le pratiche in sanatoria, considerando che è consigliabile presentare due pratiche disgiunte e che solo per la seconda deve essere presentata anche la pratica ambientale, sono quantificati in:

Spese tecniche per stesura pratiche edilizia ed ambientale: € 2.000,00

CIPAG 5% su spese tecniche	€.	100,00
IVA 22% su spese tecniche	€.	462,00
Sanzione da versare al Comune	€.	516,00
	-----	
<b>Costo complessivo per regolarizzazione situazione edilizia =</b>	<b>€.</b>	<b>3.078,00</b>

### 3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al NCEU del Comune di Salò con i seguenti dati:

☐ Sezione NCT Foglio 19 particella 3449 Sub. 8:  
 Cat. A/2 Classe 4 Consistenza 2 vani Rendita catastale € 299,55

Elenco documentazione visionata:

- A. Visure catastali
- B. Elenco immobili
- C. Planimetrie catastali

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 14/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. NADIA BETTARI, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4105, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio, in base a quanto visionato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Salò, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

- a) Nella planimetria catastale dell'U.I. sub. 8 deve essere inserito il cucinino;
- b) Le dimensioni e la posizione delle tre finestre è difforme rispetto a quanto realizzato.

Per regolarizzare la situazione catastale di cui alle lettere a) b) è necessario presentare l'aggiornamento del Catasto Fabbricati con la presentazione della nuova scheda catastale tramite la procedura Doc.Fa., sostenendo le seguenti spese:

- N° 1 planimetria catastale x 250,00 €/cad =	€.	250,00
- Spese di presentazione pratica: n° 1 U.I.U. x 70,00 €/cad =	€.	70,00
- Contributo CIPAG (5%): € 320,00 x 5% =	€.	16,00
- I.V.A. (22%): € 336,00 x 22% =	€.	73,92
<b>Costo complessivo per regolarizzazione situazione catastale =</b>	<b>€.</b>	<b>409,92</b>

### 3.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

██  
 ██, proprietario per 1/1

L'U.I. è di proprietà della Parte Esecutata in forza della successione testamentaria del ██, apertasi in data 14/11/2012, con dichiarazione di accettazione espressa di eredità trascritta a Salò in data 29/05/2014 ai nn. 2817/2145.

La titolarità è quindi esclusiva della ██, Parte Esecutata.

È compresa anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C.. Come risulta dall'Atto Notaio De Rossi Giancarlo rep. 4551/2063 del 04/12/1972, all'U.I. staggita compete la quota di millesimi condominiali pari a 17,34/1000.

Si segnala che nella visura catastale risulta intestatario dell'U.I. il ██  
 ██

della Parte Esecutata in quanto non è stata trascritta a tutt'oggi la dichiarazione di successione e quindi non è stata presentata la voltura catastale. Si rimanda al Custode Giudiziario e al Giudice

dell'Esecuzione ogni decisione al riguardo e la valutazione dei costi da sopportare, atteso che la presentazione della dichiarazione di successione sarebbe tardiva, ma non sussiste più alcun privilegio per le imposte a favore dell'Agenzia delle Entrate.

### **Titolo di provenienza: verifica ventennale**

- A. Anteriormente al ventennio l'U.I.U. staggita era di proprietà del [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita Notaio Giancarlo De Rossi rep. 4551/2063 del 04/12/1972 registrato a Salò al n. 3507 vol. 125/2 con cui il sig. [REDACTED] acquistava l'U.I. staggita dal [REDACTED];
- B. Verbale di pubblicazione e deposito di testamento Notaio Rossella d'Ambrosio rep. 426/243 del 04/10/2013, registrato a Salò in data 08/10/2013 al n. 3025/IT, trascritto a Cremona il 08/10/2013 ai n.ri 7095/4945 con cui il [REDACTED] nominava erede [REDACTED] dell'U.I.U. staggita;
- C. Accettazione tacita di eredità Notaio Grazia Annunziata rep. 22792/11608 del 26/05/2014, trascritto a Salò il 29/05/2014 ai n.ri 2817/2145, con cui la [REDACTED] accettava in eredità la piena proprietà della quota di 1000/1000 dell'appartamento staggito.

Quota di proprietà

1/1

Usufrutto

Nuda proprietà

### **Condizioni limitanti**

Servitù ///

Vincoli

l'area in cui ricade l'immobile è soggetta a vincolo ambientale-paesistico in base al vincolo apposto con D.M. 23/02/1967.

Si trova all'interno:



- del Parco Alto Garda Bresciano, Parco Regionale istituito con PTC vigente: (DGR n. 7/13939 del 01/08/2003)
- della fascia “Territorio contermino ai laghi tutelato (art. 142, comma 1, lett. b), D.Lgs. 42/2004)”
- della fascia “Bellezze d’insieme (art. 136, comma 1, lettere c), d), D.Lgs. 42/2004: DM 23/02/1967)”

Oneri      ///

Pesi      ///

Gravami      ///

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

#### 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente

L’immobile in esame non è oggetto di vincoli ministeriali di tipo monumentale, ma di vincolo ambientale di tipo paesaggistico in virtù del vincolo apposto con D.M. 23/02/1967.

L’U.I. staggito fa parte del Condominio “Cutter A” e l’Amministratore Condominiale pro-tempore [REDACTED] ha rilasciato i rendiconti degli esercizi 2023-2024 e 2024-2025, quest’ultimo approvato con delibera assembleare del 04/07/2025.

Nella sua mail del 24/06/2025, che si allega, l’Amministratore ha comunicato al CTU che le spese condominiali insolite riferite agli ultimi due esercizi sono pari a €. 295,96 per l’esercizio 2024-2025 e pari a €. 329,77 per l’esercizio 2024-2025.

Nella stessa mail dichiara inoltre che non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Alla data del 04/07/2025 l'importo complessivo delle **spese condominiali** che saranno a carico dell'acquirente sono pari ad **€. 625,73**.

All'articolo 17 del Regolamento Condominiale - riparto delle spese - è riportato che il condominio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, nella realtà è stato trasformato in impianto autonomo per ciascuna U.I.U.. Le spese relative all'energia elettrica delle parti comuni devono essere suddivise in base ai millesimi condominiali di proprietà definiti nel regolamento.

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

Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, risulta che l'unità immobiliare sopra descritta è gravata dalla seguente scrittura pregiudizievole:

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Salò in data 20/06/2019 ai n.ri 4054/2899, a favore del [REDACTED], contro la Parte Esecutata. Si fa presente che risultano i dati catastali Sez. SAL Fg. 13 mapp. 3449 sub. 8, precedenti la bonifica identificativa catastale.

#### 6. 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.”*



## Scelta del criterio di valutazione

Il criterio adottato per la valutazione in libero mercato dell'immobile in oggetto consiste nel valutare l'immobile in base al prezzo corrente di mercato dell'unità di superficie, tenendo conto delle caratteristiche costruttive e delle condizioni dell'immobile, oltre che della vetustà e dell'inserimento urbanistico dello stesso.

### 1.1 Stima valore di compravendita in mercato libero

Verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre anno 2024 – relativi alla microzona in cui è ricompreso l'immobile e del “Listino dei valori degli immobili” anno 2025 edito dalla ProBrixia – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia, eseguiti i conteggi della superficie commerciale, ricercati i più probabili redditi che immobili simili producono, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili presso operatori del settore immobiliare in zona che hanno portato a trovare i seguenti 3 immobili comparabili anche se alcuni situati nel Comune di Gardone Riviera, ma comunque nella stessa via dell'U.I. staggita, situati nei condomini adiacenti:

- 1) trilocale sito a Salò in via Valle Fiorita (Loc. Barbarano), superficie 140 mq, piano terra senza ascensore, senza garage o posto auto, con un bagno, un terrazzo, costruito nel 1967, in buono stato, riscaldamento autonomo, prezzo 300.000,00 € (=2.143 €/mq);
- 2) trilocale sito a Gardone Riviera in via Valle Fiorita n° 6, superficie 80 mq, piano terra con ascensore, senza garage o posto auto, con un bagno, costruito nel 1970, in buono stato, riscaldamento autonomo, prezzo 175.000,00 € (= 2.187,50 €/mq);
- 3) trilocale sito a Gardone Riviera in via Valle Fiorita n° 4, superficie 126 mq, piano primo, senza garage o posto auto, con un bagno, costruito nel 1970, in buono stato, riscaldamento autonomo, prezzo 300.000,00 € (= 2.381 €/mq);

considerato che l'appartamento si trova in discreto stato di conservazione e di manutenzione e che dall'ultima manutenzione straordinaria (trasformazione impianto riscaldamento in autonomo, realizzazione finestre in PVC con vetrocamera) sono decorsi circa 18 anni (coefficiente vetustà = 0,835), ma che l'impianto è stato realizzato con tubazioni a vista, mentre la costruzione risale al 1969 (coefficiente di vetustà = 0,70), che l'U.I. non è dotata né di garage né di posto auto, la sottoscritta è pervenuta alla seguente valutazione:

<i>Superficie</i>	<i>Valore</i>	<i>Valore</i>
<i>commerciale</i>	<i>Unitario</i>	<i>di stima</i>
mq. 41,15	x 2.250,00 €/mq	= <b>€. 92.587,50</b>

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, descritti nella presente stima, oltre a quanto previsto nell'art. 1117 del C.C.

Il valore di compravendita in libero mercato dell'unità immobiliare, è dato dal valore di stima sopra riportato detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale sopra descritte, quindi risulta:

valore di stima =	€.	92.587,50
spese regolarizzazione edilizia e ambientale =	- €.	3.078,00
spese regolarizzazione catastale =	- €.	409,92
spese condominiali insolute =	- €.	625,73
		-----
<b>valore di compravendita in libero mercato dell'immobile =</b>	<b>€.</b>	<b>88.473,85</b>
		arrotondato in €.
		<b>88.500,00</b>

### 1.2 Stima valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Per valore di mercato in condizioni di vendita forzata si intende convenzionalmente la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di sei mesi dalla redazione della stima. Il concetto di immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene, ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento. Tenuto quindi conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile nell'90% del valore di mercato dello stesso.

Il **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** è quindi pari a:

$$€. 88.500,00 \times 90\% = €. 79.650,00.$$

### 1.3 Stima valore locativo

Verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla microzona in cui è ricompreso l'immobile, eseguiti i conteggi della superficie netta, ricercati i più probabili redditi che immobili simili producono, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili presso operatori del settore immobiliare in zona, considerato che l'immobile si trova in uno stato conservativo definibile "buono", si stima che per un immobile di questa tipologia e con le caratteristiche sopra descritte il **valore locativo** del bene nel caso di affitto a lungo termine è di:

ASTE GIUDIZIARIE® Destinazione	Superficie netta		Valore locazione unitario	=	Valore di locazione / mese
Abitazione	mq. 32,56	x	11,50 €/mq/mese	=	€. 374,44
			arrotondato a		<b>€. 375,00 /mese</b>

Il **valore locativo** dell'U.I.U. esecutata è quindi di **€. 4.500,00 all'anno**, considerando una locazione per la durata di almeno 4 anni consecutivi.

### C. Riepilogo dei valori di stima

#### LOTTO 1: APPARTAMENTO SITO A SALO'

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al NCEU con i seguenti dati:

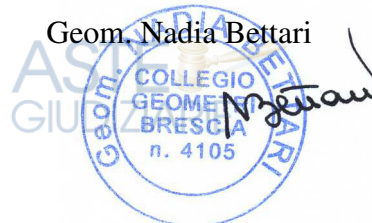
⊕ Sez. NCT Foglio 19 particella 3449 Sub. 8: categoria A/2 classe 4 consistenza 2 vani  
rendita catastale €. 299,55

con diritto alla proporzionale quota delle parti comuni:

- Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 88.500,00** diconsi Euro ottantottomilacinquecento/00.
- Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 79.650,00** diconsi Euro settantanovemilaseicentocinquata/00.
- Il più probabile **valore locativo** del bene viene quantificato in **€. 4.500,00 all'anno** diconsi Euro quattromilacinquecento/00.

Il CTU

Geom. Nadia Bettari



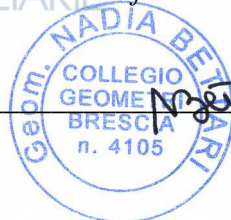
**D. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale BETTARI GEOM. NADIA iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 4105 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 nè fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☒ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 16/07/2025

**E. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

1. Avvisi inizio operazioni peritali
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale
4. Visura catastale storica
5. Estratto mappa
6. Planimetria catastale
7. Titoli edilizi autorizzativi
8. Abitabilità
9. Pianta appartamento: rilievo situazione reale
10. Pianta appartamento: situazione edilizia autorizzata,
11. Pianta appartamento: comparazione situazione rilievo/situazione edilizia autorizzata
12. A.P.E. e visure CENED
13. Atto Notaio De Rossi rep. 4551/2063 del 04/12/1972
14. Verbale di pubblicazione e deposito testamento Notaio Rossella d'Ambrosio rep. 426/243 del 04/10/2013
15. Accettazione espressa di eredità Notaio Grazia Annunziata rep. 22792/11608 del 26/05/2014
16. Elenco sintetico formalità
17. Nota trascrizione pignoramento
18. Corrispondenza amministratore condominiale
19. Regolamento condominiale e tabelle millesimali
20. Rendiconto esercizio 2023-2024
21. Rendiconto esercizio 2024-2025 e verbale assemblea
22. Verbale assemblea condominiale del 12-13/01/1996
23. Schede comparabili