

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1395/2013

Giudice delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

rappresentati da:

Esecutato:

Intervenuti alla data di stima

**Custode giudiziario - IVG di Brescia**

Esperto incaricato

**Ing.Fabrizio Cò**

Con studio in Brescia, via Gian Domenico Romagnosi, 15

C.F. COXFRZ79T31B157S

Tel. 3663511155

Mail fabbrico79@gmail.com

Pec fabbrico.co@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri al n.4933

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n.1927



Timbro e firma



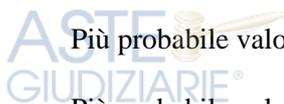
**Date**

Nomina dell'esperto	14/05/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23/05/2024
Data di sopralluogo e inizio operazioni peritali	06/06/2024
Data richiesta proroga consegna elaborato peritale	18/09/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	18/12/2024



**Identificazione dei lotti**  
**LOTTO NR. UNICO**

Descrizione sintetica	<b>Fabbricato residenziale su tre piani costituito da n.11 unità cat.A2</b>
Ubicazione	<b>via Lavagnone n.4, Lonato del Garda (Bs)</b>
Identificativi catastali	<b>Foglio 48 - mapp.85 - subb.1,2,3,4,5,6,7,8,14,15,16</b>
Quota di proprietà	<b>Intera proprietà</b>
Diritto di proprietà	<b>Piena proprietà</b>
Divisibilità dell'immobile	<b>Immobile divisibile</b>
Più probabile valore in libero mercato	<b>Euro 515.000,00</b>
Più probabile valore di vendita forzata (valore base d'asta)	<b>Euro 386.250,00</b>
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	<b>Discreta commerciabilità</b>



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> <b>No</b> vedi pagina 14
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> <b>No</b> vedi pagina 18
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Si</b> <input type="checkbox"/> No



**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> <b>No</b> <input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> <b>No</b> <input type="checkbox"/> Si





Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami



No  Si vedi pagina 23

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No  Si

**Limitazioni**

Assunzioni limitative



No  Si vedi pagina 29



Condizioni limitative

No  Si vedi pagina 29



**Indice**



1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	12
4.2	Rispondenza catastale.....	17
4.3	Verifica della titolarità.....	23
4.4	Trasferimento nel ventennio.....	23
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	25
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	25
7.	Analisi estimativa.....	26
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	31
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	32
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	33
11.	Bibliografia.....	33



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

Ricevuto in data 14/05/2024 dall'ill.mo giudice dott.ssa Liana Zaccara la nomina di consulente tecnico d'ufficio per la procedura in oggetto, il sottoscritto Ing. Fabrizio con giuramento del 23/05/2024 accettava l'incarico.

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificandone la completezza di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., in data 06/06/2024 si recava presso l'immobile oggetto di perizia tecnico estimativa, sito in Lonato del Garda (Bs), via Lavagnone n.4, dando contestualmente inizio alle operazioni peritali. Qui, alla presenza del custode giudiziario I.V.G. di Brescia, eseguiva visita di sopralluogo all'interno del fabbricato e delle singole unità immobiliari, procedendo al rilievo sia planimetrico che fotografico degli appartamenti, degli spazi comuni, dell'area esterna adibita a giardino con piscina. Dopo le suddette operazioni, il sottoscritto nella sua funzione di consulente, procedeva ad effettuare accertamenti e ad acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso l'Agenzia del Territorio (N.C.T. ed N.C.E.U.), l'Ufficio del registro e della Conservatoria di Brescia, l'ufficio anagrafe e l'Ufficio Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Lonato del Garda (Bs).

Lo scrivente eseguiva un ulteriore sopralluogo in data 09/12/2024 a immobili liberi da persone e alla presenza del custode giudiziario, al fine di rilevare alcune misurazioni e abusi edilizi sul fabbricato che non era stato possibile appurare nel primo sopralluogo.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune **Lonato del Garda**
- Via **Lavagnone**
- Civico n. **4**

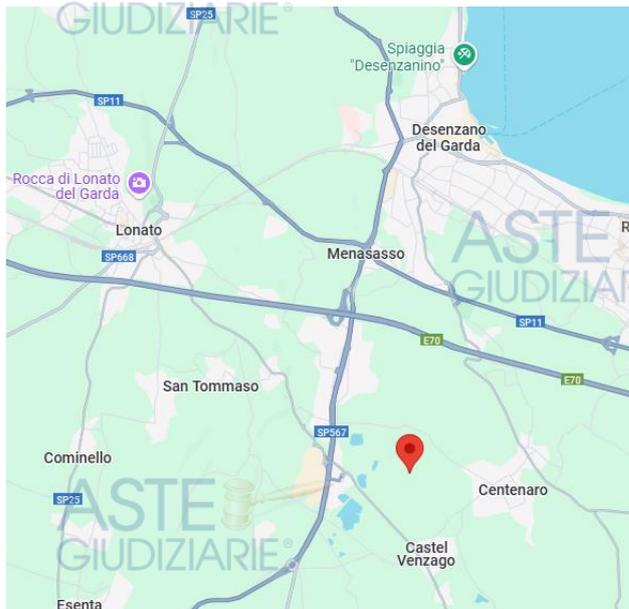
#### Zona:

Il fabbricato residenziale è inserito in un contesto periferico prevalentemente agricolo, nella zona di campagna del comune. La zona è tranquilla anche se per la sua connotazione urbanistica non particolarmente accessibile e poco servita da trasporti pubblici e servizi di vario genere.

Coordinate google maps: **45.431779, 10.530181**

Link posizione google maps: [www.google.it/maps/place/45°25'54.4"N+10°31'48.7"E](http://www.google.it/maps/place/45°25'54.4)

#### Mappa geografica (immagini google maps)





Destinazione urbanistica dell'immobile



**Residenziale**

Tipologia immobiliare

**Villa suddivisa in appartamenti con corte comune**

Tipologia edilizia dei fabbricati

**Villa padronale in muratura su tre livelli fuori terra**

Tipologia edilizia unità immobiliari

**Appartamenti mono-bilocali**

Caratteristiche generali dell'immobile

**Villa su tre livelli suddivisa in più appartamenti, oggetto di ristrutturazione nei primi anni 2000 ma attualmente in stato di abbandono, con necessità di ingenti opere di ripristino edile e impiantistico.**



Dimensione

**Appartamenti:**

**Sup. lorda**

**601 mq.**

**Spazi comuni:**

**Sup. lorda**

**97 mq.**

**Giardino con piscina:**

**Sup. lorda**

**1500 mq.**

Caratteri domanda e offerta

**Costruttore – Operatore immobiliare**

Forma di mercato

**Concorrenza monopolistica**



Filtering

**Zona periferica prevalentemente agricola**

Fase del mercato immobiliare

**Recupero/Espansione - Il mercato immobiliare appare attivo, con un aumento considerevole dei prezzi nell'ultimo biennio**

Altro

**L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE)**



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

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'accesso sia pedonale che carrabile all'immobile avviene da est su una derivazione interna della strada principale via lavagnone. L'area a piazzale interna che conduce al fabbricato ricade su subalterno non oggetto di perizia (sub.10) in quanto non di proprietà dell'esecutato, rappresentando di fatto una servitù di passaggio non trascritta nei pubblici registri.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra.

Al piano terra si trovano quattro appartamenti:

- Il sub.1 a cui si accede da portoncino di ingresso a est, è un appartamento di taglio trilocale costituito da locale soggiorno, camera, disimpegno e due bagni. Il bagno posto a nord è un locale abusivo che andrà rimosso come meglio evidenziato nel proseguo della relazione. Le doghe della pavimentazione a parquet della zona giorno sono accatastate all'interno dell'unità ma non risultano posate. La caldaia è stata manomessa ed andrà riparata.
- Il sub 2, a cui si accede dal giardino comune posto a ovest, è un appartamento di taglio bilocale costituito da soggiorno/cucina, camera, disimpegno e bagno, oltre a un piccolo locale ripostiglio sottoscala realizzato ma non autorizzato. Il locale giorno d'ingresso risulta sprovvisto di pavimentazione e di attacchi impiantistici per la cucina. Il bagno è al rustico e va completato. La caldaia a gas è stata manomessa e i termosifoni sono stati rimossi. Mancano le porte interne e il portoncino di ingresso e i serramenti hanno vetri rotti.
- Al sub.3 si accede dal giardino comune a ovest, attraverso un piccolo porticato esclusivo del subalterno. L' appartamento sub.3 è di taglio trilocale ed è composto da una zona soggiorno/cucina, una cameretta/ripostiglio, una camera, disimpegno e bagno. La caldaia a gas è stata rimossa
- Al sub.4 si accede dal giardino a ovest e poi da un porticato comune. Il sub.4 è un appartamento di taglio bilocale composto da una bussola di ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e camera. Il serramento del soggiorno è rotto, così come le porte interne e il portoncino di ingresso. La caldaia risulta manomessa.

Al primo piano, da cui si accede da ovest tramite un porticato comune e una scala esterna coperta, si sviluppano ulteriori quattro appartamenti:

- Il sub.5 a cui si accede da un corridoio comune si sviluppa sul lato nord del fabbricato, è un appartamento di taglio trilocale costituito da locale soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, e due camere, di cui una anche se finestrata è da considerarsi ripostiglio in quanto inferiore ai 9 mq. La caldaia è stata rimossa, vi sono porte interne, portoncino di ingresso e serramenti rotti.

- Il sub.6 a cui si accede da un corridoio comune si sviluppa sul lato nord/ovest del fabbricato, è un appartamento di taglio bilocale costituito da locale soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e camera. La caldaia è stata rimossa, vi sono porte interne, portoncino di ingresso e serramenti rotti.
- Il sub.7 a cui si accede da un corridoio comune si sviluppa sul lato est del fabbricato, è un appartamento di taglio bilocale costituito da locale soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, due camere, secondo bagno. Il portoncino di ingresso è rotto.
- Il sub.8 a cui si accede da un corridoio comune si sviluppa sul lato sud/est del fabbricato, è un appartamento di taglio bilocale costituito da locale soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera e stanza ripostiglio. Andrà verificato il funzionamento della caldaia a gas. La vetrata della zona giorno è rotta, così come le porte interne e il portoncino di ingresso.

Al primo secondo mansardato, da cui si accede tramite scala interna comune, si sviluppano ulteriori tre appartamenti:

- Il sub.14 posto sul lato ovest è un ampio monolocale mansardato, con disimpegno e bagno cieco. La caldaia risulta manomessa, mancano porte e portoncino d'ingresso.
- Il sub.15 posto sul lato nord/ovest è un ampio monolocale mansardato, con disimpegno, piccolo ripostiglio e bagno ciechi. La caldaia è stata rimossa.
- Il sub.16 posto sul lato sud è un bilocale mansardato, con zona soggiorno/cucina, locale, bagno, disimpegno, camera. L'appartamento è al rustico privo di pavimenti, di rivestimenti, di allacci e relativi sanitari nel bagno. La caldaia è stata rimossa.

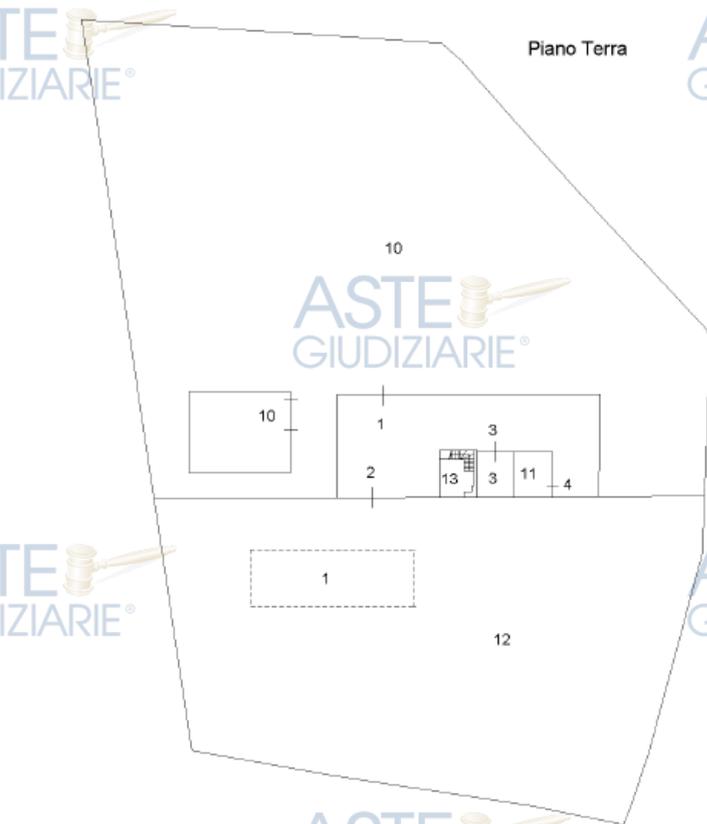
In generale il fabbricato, seppur oggetto di una ristrutturazione relativamente recente, versa in stato di degrado e abbandono, sia negli interni che negli esterni, comprese la zona esterna a giardino e la piscina. Gli appartamenti sono stati oggetto di atti di vandalismo, oltre ad essere intasati da cumuli di materiale di diverso genere che andrà smaltito. In diversi appartamenti sono presenti tracce di umidità nei soffitti e nelle pareti. La copertura presenta tracce di infiltrazioni negli appartamenti sottotetto e nella zona porticato esterno dei sub.3 e 4

I pluviali risultano collegati a tombini di ispezione, ma non è stato possibile appurare lo stato delle fognature. Dall'accesso agli atti risulta l'autorizzazione allo scarico in fossa biologica con pozzetto sifonato ma non è stato possibile individuarne la posizione all'interno del lotto.

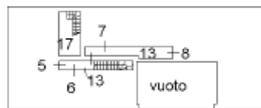
La piscina risulta catastalmente accorpata al subalterno 1, sarà preferibile in logica di suddivisione condominiale scorporarla dal sub.1 e inglobarla nel subalterno della corte comune (sub.12)

ASTE GIUDIZIARIE®

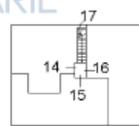
Piano Terra



Piano Primo



Piano Sottotetto



**Confini**

- Nord **sub.10 (altra proprietà)**
- Sud **sub.10 (altra proprietà)**
- Est **sub.10 (altra proprietà)**
- Ovest **mapp.228 (altra proprietà)**

**Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno**
- Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo

**06/06/2024**

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**



<b>SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)</b>				
<b>vani</b>				<b>mq.</b>
<b>Piano Terra</b>				
App. sub 1				66
App.sub. 2				54
App.sub. 3				55
App.sub. 4				53
<b>Piano Primo</b>				
App. sub 5				55
App.sub. 6				44
App.sub. 7				62
App.sub. 8				72
<b>Piano Secondo/sottotetto</b>				
App. sub 14				43
App.sub. 15				46
App.sub. 16				51
<b>Totale interni</b>				<b>601</b>
<b>SUPERFICIE ACCESSORIE</b>				
				<b>mq</b>
portico esclusivo del sub.3				19
portico comune (sub.11)				20
portico comune (sub.13)				20
corridoi e scale interne comuni (sub.13 e 17)				38
Area esterna pertinenziale (giardino sub.12) al 10%				650
Area esterna pertinenziale (giardino sub.12) al 2%				850
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				
<b>Unità</b>	<b>mq.lordi</b>	<b>Peso</b>	<b>mq.</b>	
Appartamenti	601	100%	601	
portico esclusivo del sub.3	19	30%	5,70	
portico comune (sub.11)	25	25%	6,25	
portico comune (sub.13)	25	25%	6,25	
corridoi e scale interne comuni (sub.13 e 17)	15	25%	3,75	
Area esterna pertinenziale (giardino sub.12) al 10%	650	10%	65,00	
Area esterna pertinenziale (giardino sub.12) al 2%	850	2%	17,00	
<b>Superficie commerciale totale</b>				<b>704,95</b>



**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 705,00**



## **Caratteristiche qualitative:**

### Finiture economiche in scarso stato manutentivo.

Pavimenti: **Piastrelle in ceramica – Stato sufficiente / Legno (sub.1) – Stato mediocre**

Rivestimento pareti: **Intonaco – Stato medio / Intonaco e Pietra (sub.1) – Stato medio**

Rivestimento soffitti: **Intonaco/controsoffitti in legno – Stato medio /  
Legno e tavelle (mansarde) – mediocre con infiltrazioni**

Pavimenti e rivestimenti bagno: **Piastrelle in ceramica – Stato medio**

Pavimenti esterni: **Pietra – Stato medio**

Serramenti: **Legno con vetrocamera – Stato mediocre**

Oscuranti: **Ante cieche in legno – Stato mediocre**

Porte interne: **Legno tamburato – Stato mediocre, per lo più mancanti**

Portoncini d'ingresso: **Legno tamburato – Stato mediocre, per lo più mancanti**

## **Impianti:**

Elettrico: **presente con contatori indipendenti (da verificare e riparare)**

Quadri elettrici: **presenti (da verificare e riparare)**

Idraulico: **presente (da verificare e riparare)**

Termico: **presente – con caldaie a gas indipendenti per ciascuna unità (da verificare e riparare)**

Tipologia: **a termosifoni (da verificare)**

Raffrescamento: **presente solo per alcune unità (da verificare)**

Impianto citofonico: **presente (da verificare e riparare)**

Impianto tv e telefonico: **presente (da verificare e riparare)**

Ascensore: **non presente**

### **Presenti e depositate nella pratica di agibilità le dichiarazioni regolarità impianti**

Problematiche e/o criticità:

**Caldaie e impianti da sostituire/verificare e/o riparare**

**Infiltrazioni nelle unità sottotetto**

**Diversi vetri rotti e serramenti danneggiati**

**Porte ingresso alle singole unità da sostituire**

**Porte interne da sistemare/sostituire**

**Piscina da riparare e pulire**

**Appartamenti ingombri di materiale da smaltire**

**Appartamenti sub.2 e sub.16 al rustico mai ultimato**

**Per diversi locali aperture esterne da modificare per rispettare**

**Al fine di rispettare i rapporti aero illuminanti (R.A.I.) come da regolamento d'igiene**

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione edilizia n.292/1998 rilasciata in data 20/10/1998;
- Concessione edilizia n.292/1/1998 per variante rilasciata in data 06/08/1999;
- Concessione edilizia n.292/2/1998 per variante rilasciata in data 30/03/2000;
- Permesso di costruire in sanatoria n.65/2004 rilasciato in data 22/02/2007;

#### Certificato di agibilità:

- **Certificato di abitabilità Prot.n.5281/2000 del 21/12/2001**

**Indicare la documentazione visionata**

C.E.. n.292/1998 –C.E.. n.292/1/1998 - C.E.. n.292/1/1998  
P.d.C. in sanatoria n.65/2004 - Abitabilità

**Fonte documentazione visionata**

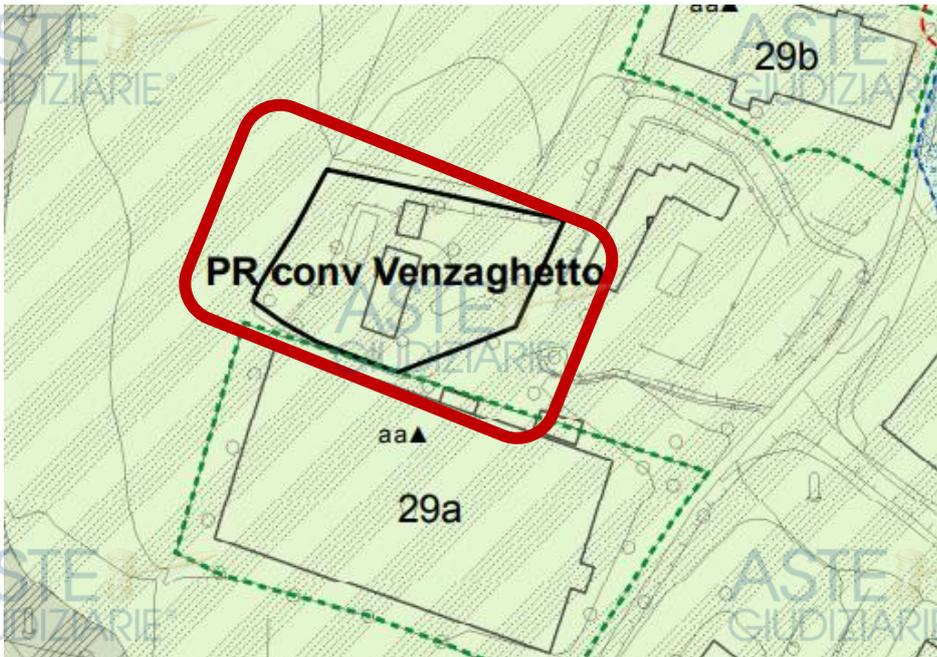
Archivio dell'ufficio tecnico del comune di Lonato D.G.

**Data verifica urbanistica:**

Accesso agli atti del 21/11/2024

#### Situazione urbanistica

**Strumento urbanistico** P.G.T. vigente



IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE, DEI SERVIZI PUBBLICI

	AM - Aree di mitigazione ambientale	
	AS - Aree di salvaguardia	<b>r</b> residenze
	<b>AAS - Aree agricole di salvaguardia</b>	residenze ed altri edifici di valore storico-architettonico; Beni di interesse archeologico (L44/2004 art 10, 11, 12)
	AA - Aree agricole	<b>p</b> edifici produttivi
	Elementi idrografici	<b>p*</b> edifici produttivi e residenze di servizio di valore storico-architettonico
		<b>aa</b> aziende agricole
		<b>aa*</b> aziende agricole con consistenti insediamenti rurali, di valore storico-architettonico
		<b>aa▲</b> aziende agricole dismesse
		<b>aa*▲</b> aziende agricole dismesse con consistenti insediamenti rurali, di valore storico-architettonico

(Aree agricole di salvaguardia)

- d) PR conv. 6 "Valsorda" (convenzione del 14/10/08)
- e) PR conv. Soiolo (convenzione del 19/05/08)
- f) PR conv. **Venzaghetto** (convenzione del 16/09/09)

La destinazione d'uso dell'immobile a residenza è compatibile con l'attuale strumento urbanistico per la zona di riferimento.

Trattandosi di residenza extra-agricola in ambito extraurbano per proprietari che non siano operatori agricoli sono consentite solo opere di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria degli edifici residenziali esistenti.

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Fabrizio Cò, iscritto all' Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.4933 e all'Albo dei consulenti tecnici di ufficio del Tribunale di Brescia al n.1927, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sarezzo 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:

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. **Mancata demolizione del locale bagno a piano terra (sub.1).** Demolizione acconsentita ma non effettuata. Ad oggi il locale non rispetta le distanze dal fabbricato prospiciente e ricade su altra proprietà (sub.10). **Tale porzione andrà demolita e non è sanabile**
2. **Realizzazione di nuovi locali wc sottoscala al piano primo (sub.7), ampliamento bagno sopra scala (sub.6), realizzazione di locale ripostiglio sottoscala (sub.2).** **Tali abusi sono sanabili, rappresentano un aumento di superficie utile delle unità residenziale e sono soggetti a un'oblazione per sanatoria tramite accertamento di conformità pari al doppio del costo di costruzione (comma 5b - art.36bis - D.P.R. 380/01)**
3. **Realizzazione di nuove porte o spostamento di finestre. Abusi sanabili**
4. **Finestre e porte finestre con dimensioni realizzate diverse da quanto dichiarato. Abusi sanabili per i locali che rispettano i rapporti aero illuminanti (R.A.I.), non sanabili per le restanti aperture; in quest'ultimo caso sarà necessario modificare le aperture e i serramenti al fine di rispettare i rapporti aero illuminanti (R.A.I.)**
5. **Diversa distribuzione interna dei subalterni, con spostamento di tramezze o modifica di aperture interne. Abusi sanabili**
6. **Altezza minima interna del sottotetto maggiore di quanto dichiarato nelle pratiche urbanistiche (1,90 m anziché 1,65). Abusi sanabili**

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

**X** No, per quanto riguarda l'abuso n.1, che andrà quindi demolito, e nei casi indicati nell'abuso tipo 4, dove andranno modificati i serramenti

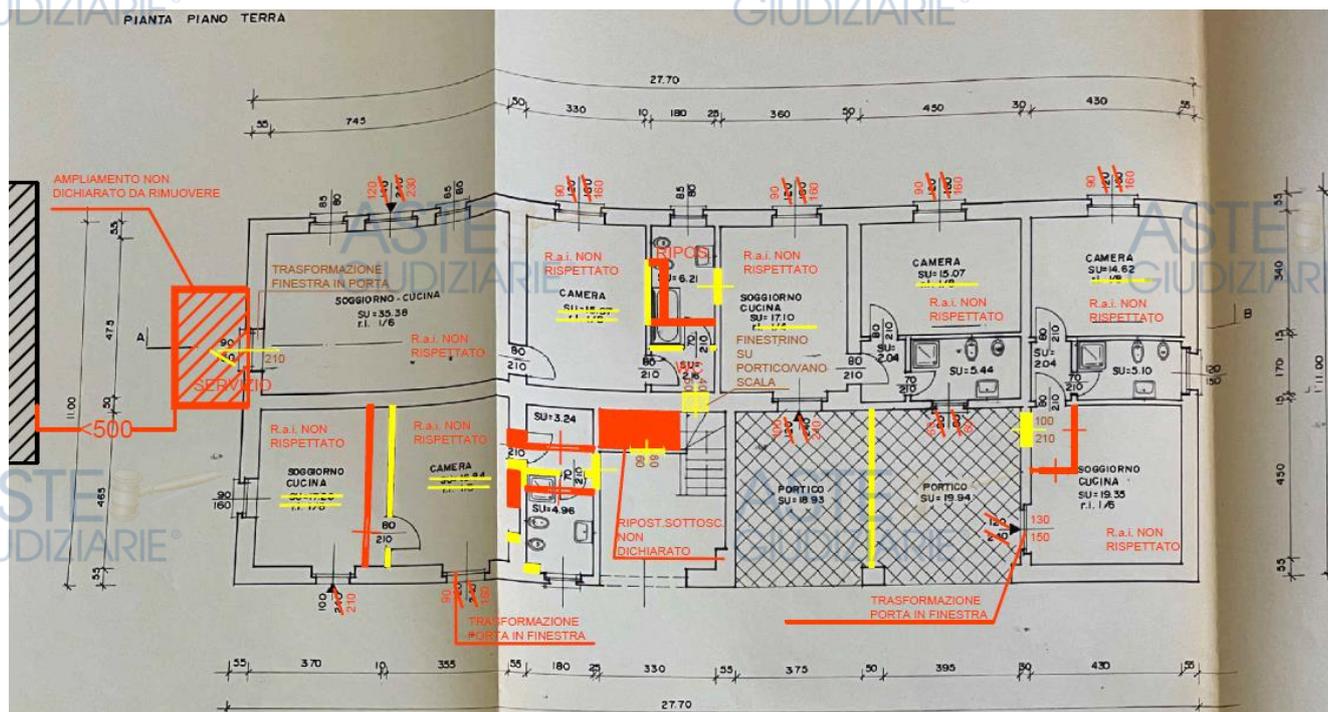
**X** Si per i restanti abusi ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

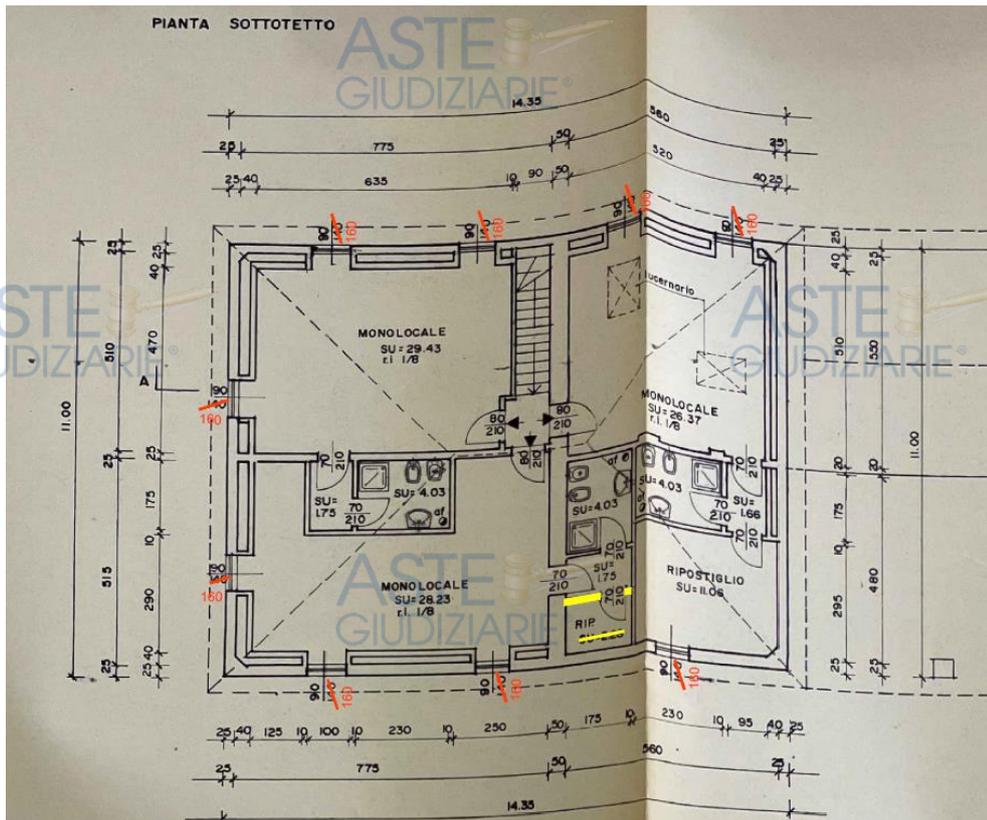
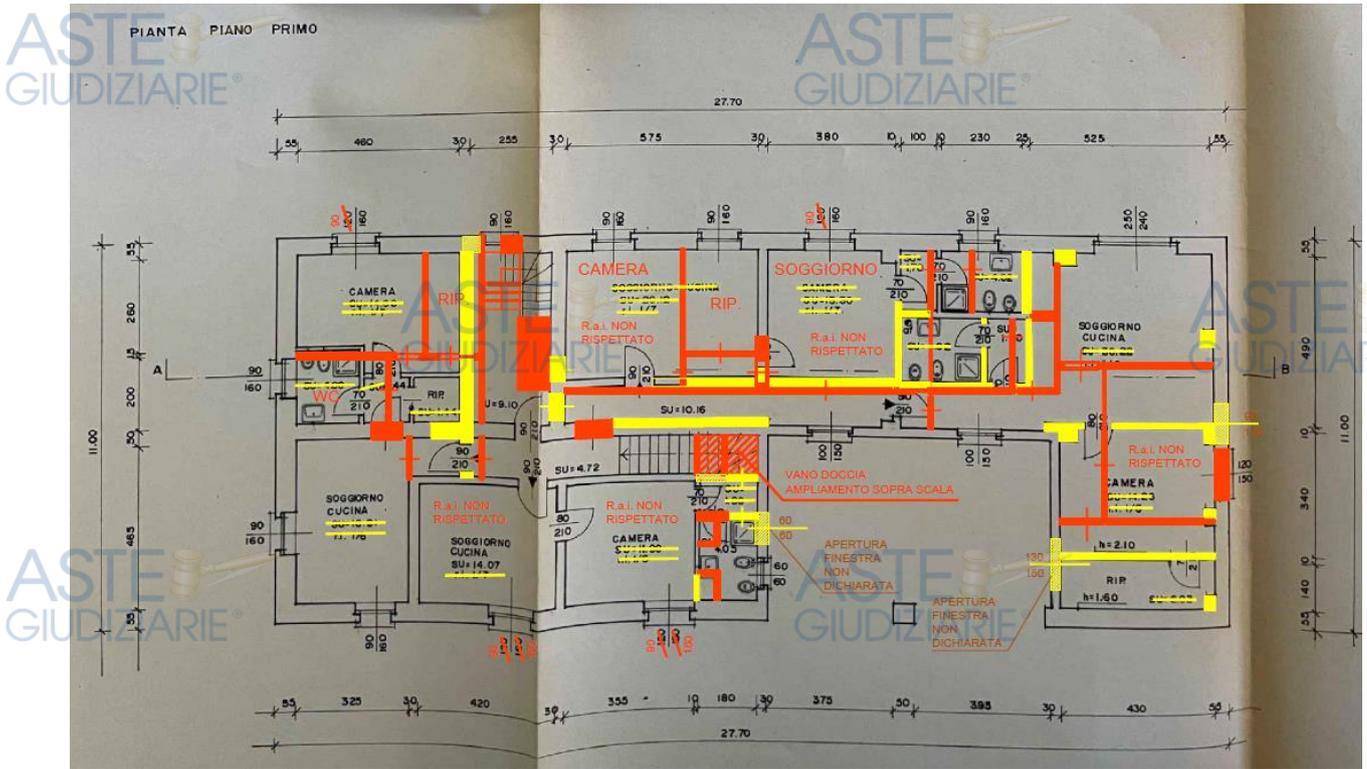
- Difformità per mancanza di segnalazione certificata di inizio attività (abusi 3 - 4 - 5)  
€ 516 Euro x 11 unità = 5676 Euro < 5.164 Euro (comma 5b - art.36bis - D.P.R. 380/01)
- Difformità per aumento di superficie utile (abusi punto 2, vedi calcolo oneri allegato alla relazione)  
€ 1433 Euro - oblazione pari al doppio del costo di costruzione + oneri (comma 5b - art.36bis - D.P.R. 380/01)
- Costo tecnico predisposizione e presentazione permesso di costruire in sanatoria  
€ 5000 Euro
- Diritti di segreteria - bolli per presentazione permesso di costruire in sanatoria  
€ 136 Euro

**Totale costi sanatoria: 11.733 Euro (arrotondato a 12.000 Euro)**

Note

**L'oblazione per la sanatoria e i costi di costruzione dovranno comunque essere convalidati dal comune in fase di istruttoria pratica**





**LEGENDA**

- COSTRUZIONE NON AUTORIZZATA
- DEMOLIZIONE NON AUTORIZZATA

## 4.2 Rispondenza catastale



Immobile identificato in mappa al

Foglio **48** Sezione **NCT** particella **85**

- Sub.1 categoria **A2** - piano **T** - classe **4** - consistenza **vani 3,5** - sup.cat. mq.**82** - Rendita **€ 271,14**
- Sub.2 categoria **A2** - piano **T** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**50** - Rendita **€ 193,67**
- Sub.3 categoria **A2** - piano **T** - classe **4** - consistenza **vani 3,0** - sup.cat. mq.**55** - Rendita **€ 232,41**
- Sub.4 categoria **A2** - piano **T** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**53** - Rendita **€ 193,67**
- Sub.5 categoria **A2** - piano **1°** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**51** - Rendita **€ 232,41**
- Sub.6 categoria **A2** - piano **1°** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**41** - Rendita **€ 193,67**
- Sub.7 categoria **A2** - piano **1°** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**47** - Rendita **€ 193,67**
- Sub.8 categoria **A2** - piano **1°** - classe **4** - consistenza **vani 3,5** - sup.cat. mq.**70** - Rendita **€ 271,14**
- Sub.14 categoria **A2** - piano **2°** - classe **4** - consistenza **vani 2,0** - sup.cat. mq.**43** - Rendita **€ 154,94**
- Sub.15 categoria **A2** - piano **2°** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**46** - Rendita **€ 193,67**
- Sub.16 categoria **A2** - piano **2°** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**51** - Rendita **€ 193,67**

Beni comuni non censibili:

- Subb. **11 ,12, 13, 17**

**Elenco documentazione visionata:** planimetrie – visura – elaborato planimetrico – estratto mappa

Data verifica catastale: **05 / 06 / 2024**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Ing. Fabrizio Cò, iscritto all' Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.4933 e all'Albo dei consulenti tecnici di ufficio del Tribunale di Brescia al n.1927, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sarezzo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

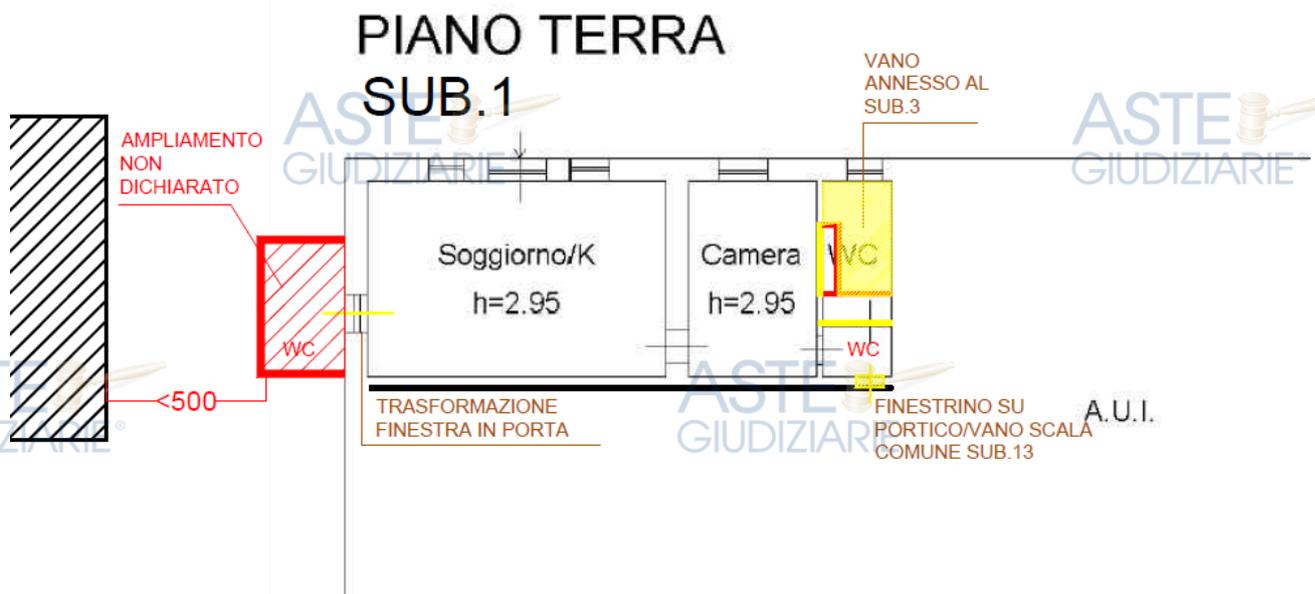
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- **Difformità interne per diversa distribuzione dei locali rispetto a quanto realizzato**
- **Difformità perimetrali per nuove aperture/chiusure di porte e finestre o diversa posizione**
- **Realizzazione di nuovi vani sottoscala e sopra-scala nei subb. 2, 6, 7**
- **Errata toponomastica in visura (via Centenaro anziché via Lavagnone n.4)**
- **Scollegare piscina dal sub.1 e inglobarla nel sub.12 (bene comune)**

Si riporta uno stralcio delle planimetrie catastali dei subalterni con l'indicazione delle difformità

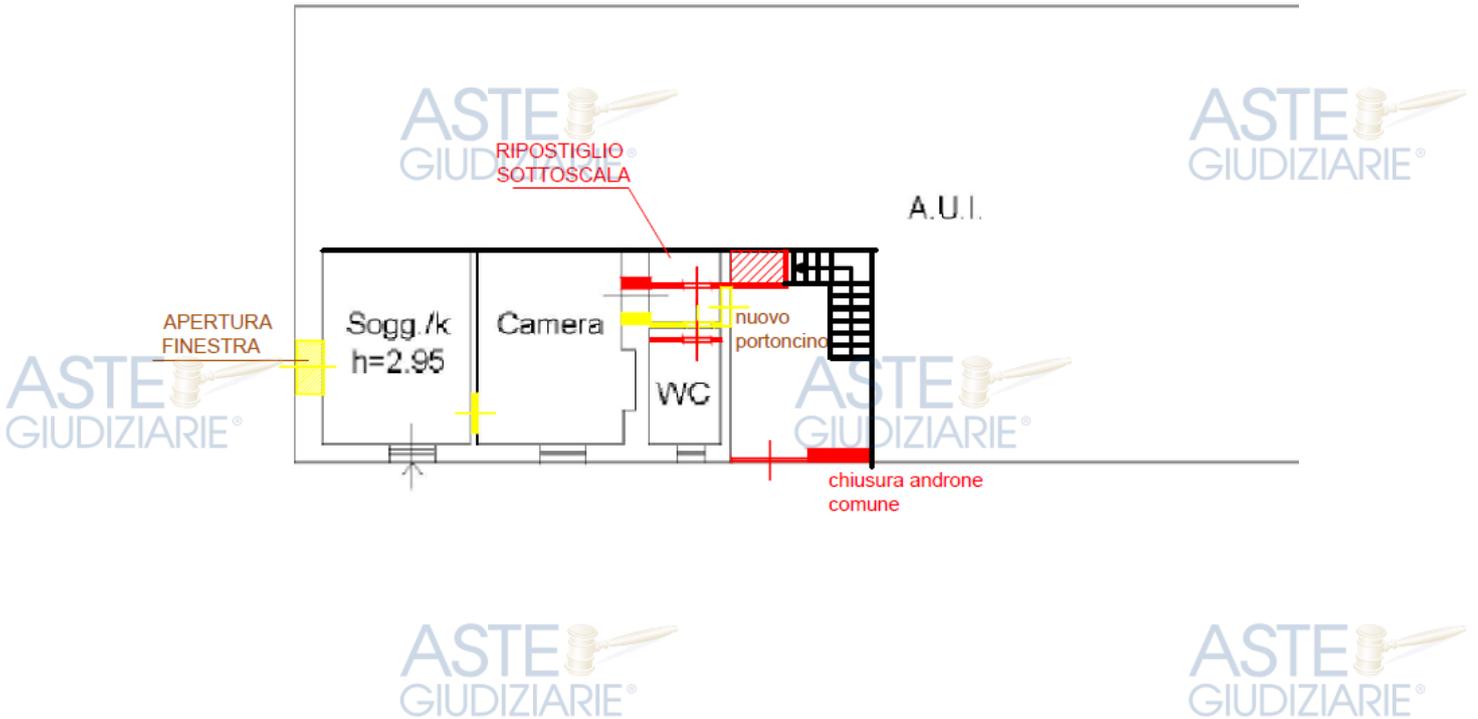
**LEGENDA**

- COSTRUZIONE NON AUTORIZZATA
- DEMOLIZIONE NON AUTORIZZATA

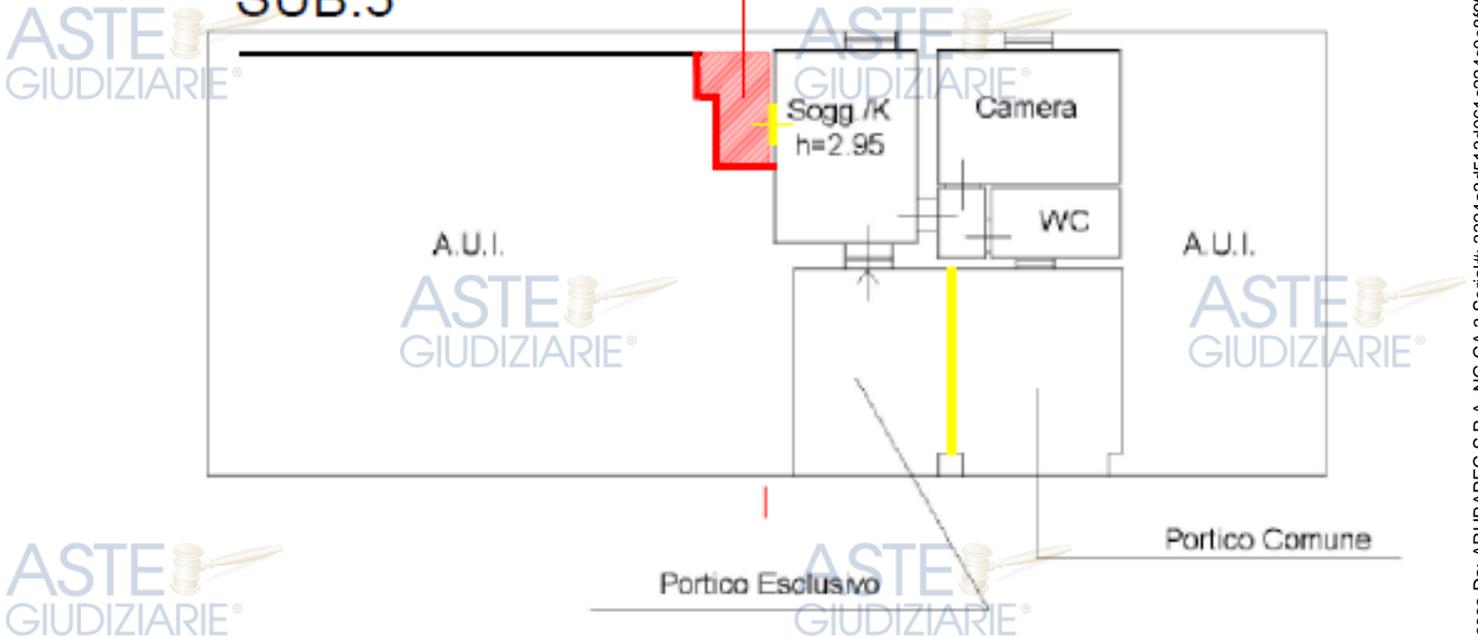




# PIANO TERRA SUB.2

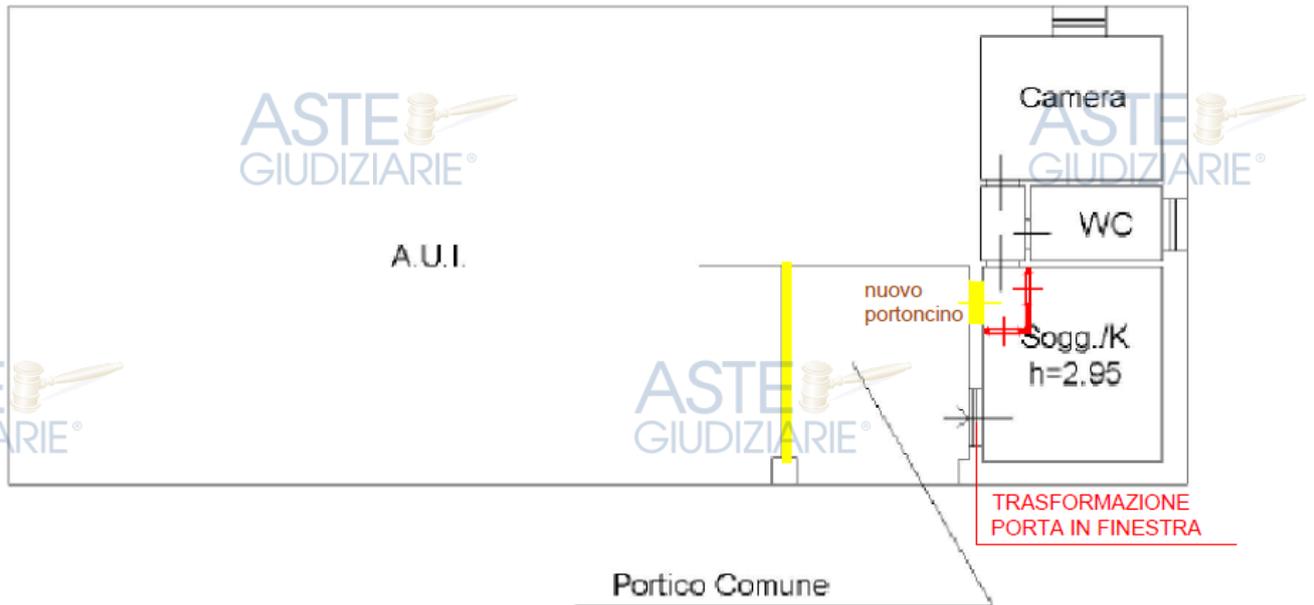


# PIANO TERRA SUB.3



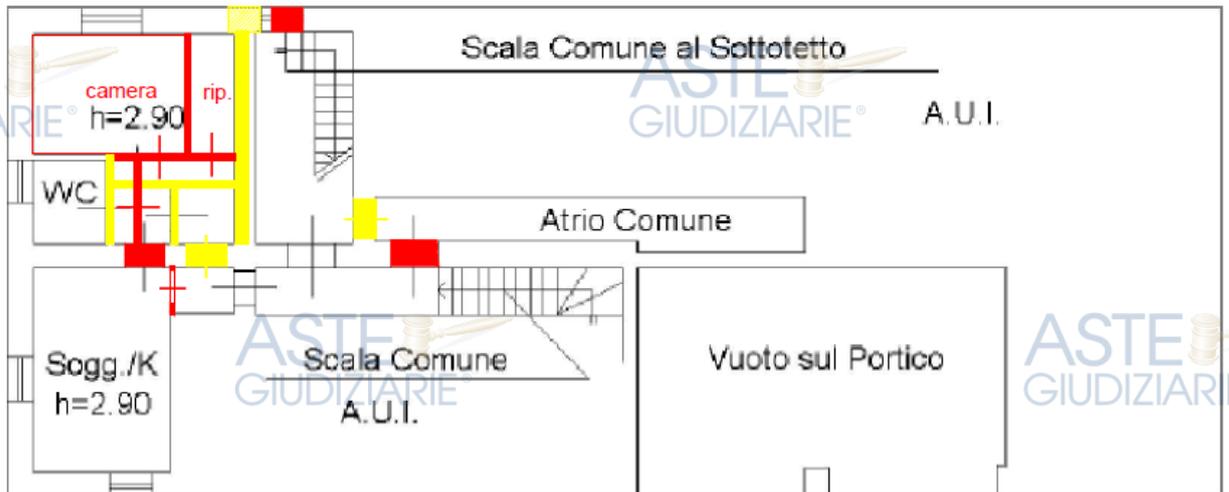
# ASTE GIUDIZIARIE®

## PIANO TERRA SUB.4



## PIANO PRIMO SUB.5

FINESTRA SPOSTATA





## PIANO PRIMO SUB.6



Scala Comune al Sottotetto

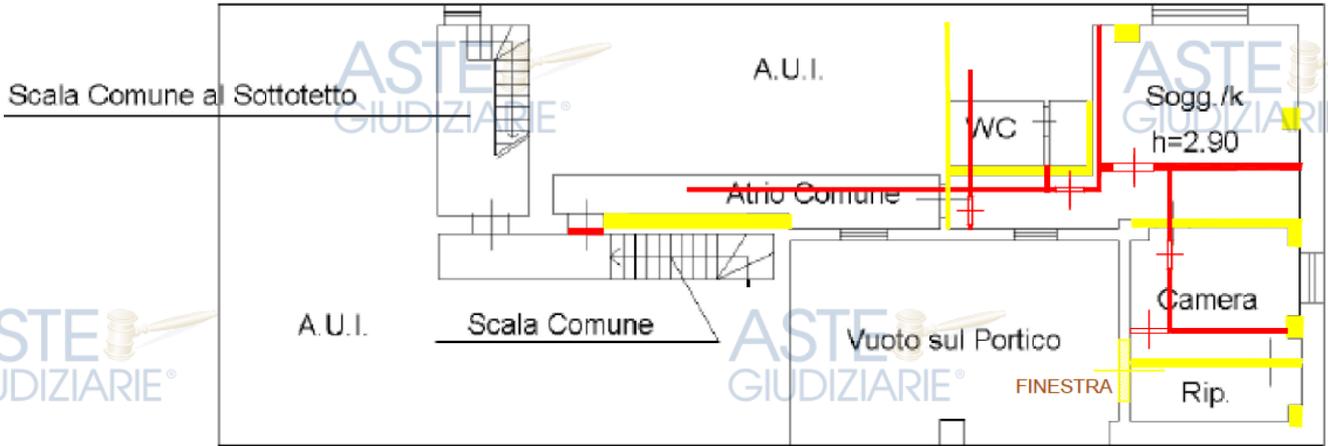


## PIANO PRIMO SUB.7

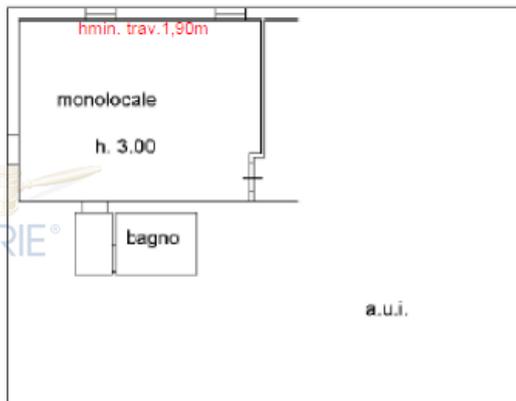




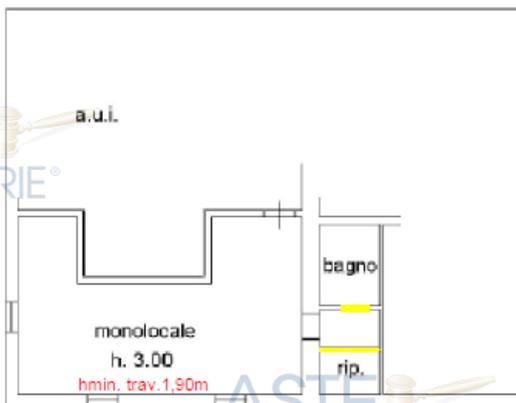
# PIANO PRIMO SUB.8



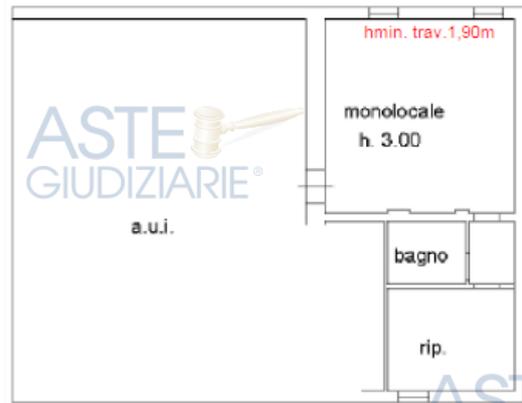
# Piano Sottotetto SUB.14



# Piano Sottotetto SUB.15



# Piano Sottotetto SUB.16



## I costi per la regolarizzazione catastale possono essere quantificati in :

1. Costo tecnico presentazione pratiche DOCFA per aggiornamento planimetrico e indirizzo per n.11 planimetrie catastali e n.1 elaborato planimetrico: 4400 Euro
2. Diritti di segreteria consegna pratiche: 600 Euro

**Totale spesa regolarizzazione catastale: 5000 Euro**

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

##### Titolo di provenienza

- TRASCRIZIONE del 25/05/2000 - Registro Particolare 12175 Registro Generale 21535  
Pubblico ufficiale Notaio PIETRO BARZIZA Repertorio 4911/29167 del 18/05/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Quota di proprietà: **Piena e intera proprietà –**

Da verifica presso l'anagrafe del comune di Lonato del Garda  
Il soggetto risulta celibe (documento di stato civile protocollato è stato inserito negli allegati alla presente relazione)

Usufrutto

Nuda proprietà

#### Condizioni limitanti

Servitù

- Il lotto oggetto di perizia risulta intercluso e l'accesso allo stesso può avvenire solamente attraverso passaggio su altra proprietà rappresentata dall'area esterna del subalterno 10. Non è stato possibile accertare la costituzione della servitù in quanto non risulta traccata nei pubblici registri

Vincoli

- **Vincolo di pertinenzialità** sulle autorimesse che avrebbero dovuto essere realizzate nel sottosuolo del foglio 48, mapp.85, sub. 10, le quali non sarebbero poi potute essere vendute separatamente dagli appartamenti oggetto della presente perizia.  
TRASCRIZIONE del 17/12/2007 ai n.ri 39691/69849

**Le autorimesse non sono mai state realizzate**



Oneri

Pesì

Gravami



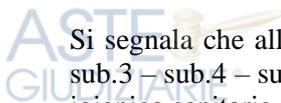
### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

**Libero**



Occupato

Da verifica effettuato presso l'agenzia delle entrate NON risultano contratti di locazione attualmente attivi e/o registrati (risposta Ade Prot. 137959 del 24/10/2024 allegata alla presente relazione)



Si segnala che alla data del sopralluogo del 06/06/2024 alcuni degli immobili ( in particolare gli immobili sub.3 – sub.4 – sub.5 – sub.6 – sub.7 – sub.8) risultano occupati senza titolo da diversi soggetti in condizioni igienico sanitarie precarie

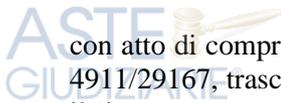
### Alla data del secondo sopralluogo del 04/12/2024 gli immobili risultano liberi da persone

#### 4.4 Trasferimenti nel ventennio



Al ventennio gli immobili in Lonato del Garda (Bs), via Lavagnone n.4 indentificati al catasto del comune di Lonato del Garda (Bs) al fg.48 mapp.85,50,86

- di piena e intera proprietà del sig.



con atto di compravendita del 18/05/2020 presso il notaio Pietro Barziza con sede in Desenzano D.G. n.rep. 4911/29167, trascritto a Brescia il 25/05/2000 al Registro Particolare n.12175 e al registro generale n.13530 il sig. \_\_\_\_\_, vendeva l'intera e piena proprietà al:

- sig.

con pratica n. 141287 del 03/05/2001 veniva costituito il tipo mappale 85 e venivano soppressi i mapp.50,86



con pratica n. BS0345061 del 08/11/2005 veniva costituiti gli attuali subb. .1,2,3,4,5,6,7,8,14,15,16 del mapp.85, oltre ai B.C.N.C. subb.11,12,13,17



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

**Spese condominiali**

L'immobile non ha costituito condominio e non ha spese comuni con altre unità immobiliari, di conseguenza non risultano spese condominiali né tantomeno arretrati

**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.

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA** del 09/08/2012 - Registro Particolare 5109 Registro Generale 29509 Pubblico ufficiale Notaio DEFENDI CORRADO a garanzia di mutuo fondiario Repertorio 18975/55518 del 06/08/2012

*Somma iscritta: 700.000 Euro - Quota capitale: 350.000 Euro*

*A favore di:*

*Contro: sig.*

*Contro: terzo datore di ipoteca*

*- in qualità di*

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA** del 11/02/2013 - Registro Particolare 704 Registro Generale 4974
- Pubblico ufficiale Notaio DEFENDI CORRADO a garanzia di mutuo fondiario Repertorio 19334/56059 del 08/02/2013

*Somma iscritta: 1.000.000 Euro - Quota capitale: 500.000 Euro*

*A favore di: B.C.C.del Garda soc.coop. con sede in Montichiari C.F. 00285660171*

*Contro: sig. Gorlani Pietro - C.F. GRLPTR76L08F205V*

*Contro: GORLANI SIRMIONE S.R.L. con sede in Sirmione(Bs) C.F. 02927020988 - in qualità di terzo datore di ipoteca*

- **ISCRIZIONE GIUDIZIALE** del 04/06/2013 - Registro Particolare 3039 Registro Generale 18815 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA derivante da decreto ingiuntivo Repertorio 4255 del 07/05/2013

*Somma iscritta: 88.500 Euro - Quota capitale: 120.000 Euro*

*A favore di:*



*Contro: sig.*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 23/12/2013 - Registro Particolare 29552  
Registro Generale 42819  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15164 del 18/10/2013
- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** del 12/12/2014 - Registro Particolare 26718  
Registro Generale 39906  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2014/17164 del 13/11/2014

*A favore di:*

*Contro: sig.*

*Contro:*

## 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.”*

**Si riportano i valori OMI/borsino immobiliare**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: LONATO DEL GARDA

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20ESTERNA%20AL%20CAPOLUOGO%20E%20FRAZIONI

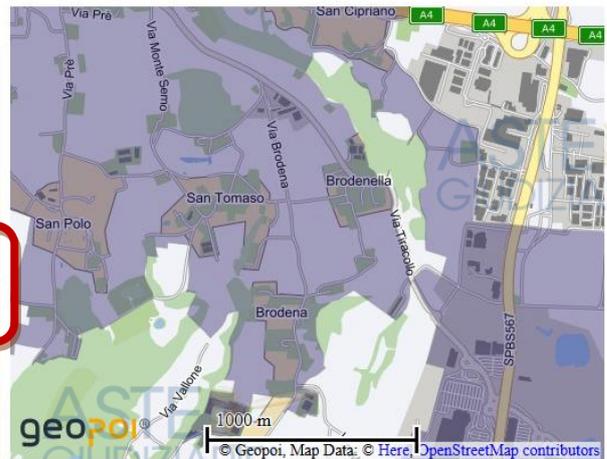
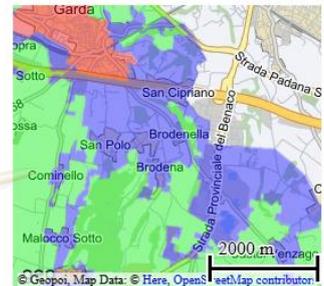
Codice zona: D2

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2100	L	5,5	6,4	N
Abitazioni civili	Normale	1400	1800	L	3,7	5,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1400	L	3,5	4,8	N
Autorimesse	Normale	810	1050	L	3,3	4,5	N
Box	Normale	890	1150	L	3,5	4,6	N
Posti auto coperti	Normale	650	870	L	2,3	3,3	N
Posti auto scoperti	Normale	455	630	L	1,6	2,1	N
Ville e Villini	Normale	1550	2000	L	4,7	6,6	N



### Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo <b>Euro 1.514</b>	Valore medio <b>Euro 1.753</b>	Valore massimo <b>Euro 1.992</b>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <b>Euro 1.311</b>	Valore medio <b>Euro 1.520</b>	Valore massimo <b>Euro 1.730</b>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo <b>Euro 945</b>	Valore medio <b>Euro 1.126</b>	Valore massimo <b>Euro 1.306</b>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo <b>Euro 1.311</b>	Valore medio <b>Euro 1.572</b>	Valore massimo <b>Euro 1.834</b>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

#### Assunzioni limitative

Dalla stima si sono decurtati i costi di sanatoria che saranno a carico dell'acquirente e i costi per ripristinare uno stato abitabile e agibile delle unità e del fabbricato al fine di renderlo comparabile agli immobili simili utilizzati nel metodo di stima.

#### Condizioni limitative

Il lotto oggetto di perizia risulta intercluso e l'accesso sia pedonale che carrabile avviene con passaggio (servitù non trascritta) sul terreno annesso al sub.10, quest'ultimo non oggetto di perizia e di proprietà di terzi. Tale condizione limita la commerciabilità e nella comparazione con altri immobili simili per desumerne il valore si è tenuto conto di tale aspetto.

#### Verifica del migliore e più conveniente uso (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.

#### X 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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

L'oggetto di perizia valutativa è stato comparato con tre immobili posti in vendita nella zona tramite agenzie e/o portali immobiliari, appartenenti alla stesso segmento di mercato.

La comparazione è avvenuta considerando il fabbricato oggetto di perizia agibile, con le necessarie opere di ripristino. I costi di tali opere sono stati poi detratti successivamente unitamente agli altri costi a carico dell'acquirente, per ottenere il valore di mercato e di vendita del bene.

A. Casolare da ristrutturare con terreno - via Centenaro, Lonato D.G.

Prezzo di richiesta Euro 455.000 – 1300 mq. commerciali

B. Cascinale ristrutturato con corte privata – via Tugurio, Lonato D.G.

Prezzo di richiesta Euro 770.000 – 305 mq. commerciali

C. Palazzina da ristrutturare con corte privata – località Sedena, Lonato D.G.

Prezzo di richiesta Euro 420.000 – 432 mq. commerciali

TABELLA DEI DATI					
Valore	CARATTERISTICHE	COMP. A	COMP. B	COMP. C	IMMOBILE IN OGGETTO
Pr	Prezzo di richiesta	<b>455.000,00 €</b>	<b>770.000,00 €</b>	<b>420.000,00 €</b>	
s	Sconto *	8,7%	8,7%	8,7%	
Pv	Prezzo di vendita	<b>415.415,00 €</b>	<b>703.010,00 €</b>	<b>383.460,00 €</b>	
Sc	Superficie commerciale(mq)	1300	305	432	704,95
T	Indice localizzazione	2	3	1	1
M	Indice manutenzione	0	3	1	2
* Valore statistico fornito da report di Tecnoborsa, sugli sconti medi tra prezzo di richiesta e valore di vendita contrattualizzato					
N.B.: Gli indici sono da intendersi crescenti al crescere della qualità della caratteristica					
TABELLA PREZZI MARGINALI					
Valore	CARATTERISTICHE	COMP. A	COMP. B	COMP. C	FORMULE
ps	Superficie commerciale	350,00 €	2.524,59 €	972,22 €	ps = Pv / Sc
pL**	Localizzazione	- 44.922,50 €	- 44.922,50 €	- 44.922,50 €	
pM**	Manutenzione	226.922,50 €	226.922,50 €	226.922,50 €	
** Derivanti dalla risoluzione delle equazioni del METODO DI STIMA					
TABELLA DI VALUTAZIONE					
Valore	CARATTERISTICHE	COMP. A	COMP. B	COMP. C	FORMULE
Ps	Superficie commerciale	- 208.267,50 €	139.982,50 €	95.532,50 €	Ps=(Sc Ogg - Sc Comp)*ps
PT	Localizzazione	44.922,50 €	89.845,00 €	- €	
PM	Manutenzione	453.845,00 €	- 226.922,50 €	226.922,50 €	
Vc	<b>Valore corretto</b>	705.915,00 €	705.915,00 €	705.915,00 €	Vc = Pv + Pm + Pt + Ps
Vm	Valore medio	<b>705.915,00 €</b>			Vm = ( VcA + VcB + VcC ) / 3
d	Varianza	<b>0,0%</b> (il test si considera superato se d < 5%)			d= ( Vmax - Vmin ) / Vmin

	Valore di stima (Euro)
<b>Valore di libero mercato</b>	<b>€ 705.000,00</b>
Sistemazioni esterni (giardino e piscina)	-€ 15.000,00
Pulizia e sgombero interno immobile	-€ 10.000,00
Verifica e riparazione impianto idraulico e caldaie	-€ 25.000,00
Verifica e riparazione impianto elettrico	-€ 20.000,00
Verifica e ripristino contatori e collegamenti	-€ 10.000,00
Ultimazione finiture pavimento sub.1	-€ 1.000,00
Ultimazione finiture e bagno sub.2 e sub.17	-€ 25.000,00
Sistemazione infiltrazione tetto	-€ 5.000,00
Riparazione varie (serramenti, vetri rotti, porte)	-€ 25.000,00
Modifica e sostituzione serramenti per rispetto R.a.i.	-€ 30.000,00
Aggiornamento planimetrie catastali	-€ 5.000,00
Pratica sanatoria e oblazione	-€ 12.000,00
Demolizione e smaltimento locale abusivo sub.1	-€ 5.000,00
Verifica scarichi e fognature/spurghi	-€ 2.000,00
<b>Totale decurtazioni</b>	<b>-€ 190.000,00</b>
<b>Stima del valore decurtato</b>	<b>€ 515.000,00</b>

Valore di vendita del bene in piena e intera proprietà è pari ad **Euro 515.000**

Valore di pronto realizzo del bene in piena e intera proprietà è pari ad **Euro 386.250**

**8. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO UNICO – via Lavagnone n.4 – Lonato del Garda (Bs)**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **48** Sezione NCT particella **85**

- Sub.1 categoria **A2** - piano **T** - classe **4** - consistenza **vani 3,5** - sup.cat. mq.**82** - Rendita **€ 271,14**
- Sub.2 categoria **A2** - piano **T** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**50** - Rendita **€ 193,67**
- Sub.3 categoria **A2** - piano **T** - classe **4** - consistenza **vani 3,0** - sup.cat. mq.**55** - Rendita **€ 232,41**
- Sub.4 categoria **A2** - piano **T** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**53** - Rendita **€ 193,67**
- Sub.5 categoria **A2** - piano **1°** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**51** - Rendita **€ 232,41**
- Sub.6 categoria **A2** - piano **1°** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**41** - Rendita **€ 193,67**
- Sub.7 categoria **A2** - piano **1°** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**47** - Rendita **€ 193,67**
- Sub.8 categoria **A2** - piano **1°** - classe **4** - consistenza **vani 3,5** - sup.cat. mq.**70** - Rendita **€ 271,14**
- Sub.14 categoria **A2** - piano **2°** - classe **4** - consistenza **vani 2,0** - sup.cat. mq.**43** - Rendita **€ 154,94**
- Sub.15 categoria **A2** - piano **2°** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**46** - Rendita **€ 193,67**
- Sub.16 categoria **A2** - piano **2°** - classe **4** - consistenza **vani 2,5** - sup.cat. mq.**51** - Rendita **€ 193,67**

**Quota di proprietà: Intera**

Il più probabile **valore in regime di libero mercato per la quota di proprietà di 1/1** dei beni in oggetto, viene quantificato in:

**€ 515.000** (diconsì Euro Cinquecentoquindicimila/00)

Il più probabile **valore di vendita forzata per la quota di proprietà di 1/1** dei beni in oggetto, viene quantificato in:

**€ 386.250** (diconsì Euro Trecentoottantaseimiladucentocinquanta/00)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali porticati, scale interne e area esterna a giardino (sub.11,12,13,17)

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ing.Fabrizio Cò  
Iscritto all'Ordine: degli Ingegneri di Brescia al n.4933  
Iscritto all'Albo: dei ctu del Tribunale di Brescia al n.1927

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: **18/12/2024**



## 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Relazione fotografica interno e esterno immobili
2. Atto di provenienza
3. Resoconto verifica contratti di locazione
4. Titoli autorizzativi / Certificato di abitabilità
5. Estratto mappa catastale
6. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
7. Planimetrie
8. Visura per soggetto
9. Ispezioni ipocatastali aggiornate al 29/11/2024
10. Stato di famiglia del proprietario
11. Calcolo oblazione sanatoria e oneri di costruzione

## 11. Bibliografia

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

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

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

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

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

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

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

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