

# 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. 157/2025

Giudice delegato:

**Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

*omissis*

Rappresentato dall'Avvocato

*omissis*

Esecutato:

*omissis*

Esperto incaricato:



**Arch. ANDREA BOTTI**

Via Monte Santo 7 - 25128 BRESCIA

C.F. BTTNDR67L26B157G

Tel +39 030 3390653 Cell. 335 5324743

Mail bottiresbelli@inwind.it

Pec andrea.botti@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n. 1629

Iscritto all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 614

Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 848

**Date**

Nomina dell'esperto	11/06/2025
Verbale accettazione incarico di stima	01/07/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	07/10/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	05/11/2025
Istanza di proroga del termine di consegna della Relazione C.T.U.	06/10/2025
Risposta istanza di proroga	07/10/2025
Nuova data di consegna della Relazione C.T.U.	05/11/2025

**Identificazione del lotto**

Descrizione sintetica      Unità immobiliare posta a P. T. costituita da ampio bilocale con n. 2 corti esclusive, ingresso indipendente, cantina e doppia autorimessa interrata. L'unità è inserita in un complesso residenziale di recente realizzazione con ingressi pedonali ed accesso carrabile.

Ubicazione /Id. catastali      *omissis*  
Catasto fabbricati – *omissis*  
Rendita: Euro 193,67, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani  
*omissis*  
Totale: 63 mq  
Totale escluse aree scoperte: 53 mq

*omissis*  
Catasto fabbricati – *omissis*  
Rendita: Euro 38,42 , Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 31 mq  
*omissis*  
Totale: 35 mq

Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a ciascuna delle unità immobiliari competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni ubicate nell'edificio.

Quota di proprietà      *omissis* Proprietario per intero

Diritto di proprietà      Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile      Immobile indivisibile

Più probabile valore in libero mercato:  
**€ 129.940,00** ( Euro *centoventinovemilanovecentoquaranta/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):  
**€ 116.950,00** (Euro *centosedicimilanovecentocinquanta/00*)

"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile: A vantaggio dell'unità immobiliare di recente realizzazione si segnalano le n. 2 corti a verde e l'ingresso esclusivi, l'accesso pedonale all'autorimessa in adiacenza all'ingresso dell'appartamento, la cantina, l'ampia autorimessa interrata, le finiture ed il riscaldamento a pavimento. Come elemento sfavorevole si evidenzia l'attuale distanza da attività commerciali (negozi, centri commerciali, etc.).

**Il livello di commerciabilità è complessivamente buono.**

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	No
Conformità catastale	No
Conformità titolarità	Si

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

Immobile occupato	No
Spese condominiali arretrate	Si (Allegato n. 10)
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Si (Allegato n. 2)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

#### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	Si

**Indice**

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini	5
2. Inquadramento dell’immobile	7
3. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	9
4. Audit documentale e Due Diligence	12
4.1 Legittimità edilizia-urbanistica	12
4.2 Rispondenza catastale	13
4.3 Verifica della titolarità	14
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	15
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente	16
7. Analisi estimativa	17
8. Determinazione del valore	21
9. Dichiarazione di rispondenza	23
10. Elenco della documentazione da allegare al Rapporto di valutazione	24

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

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletate dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

**11/07/2025:** accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis - Servizi catastali:**

- Planimetrie catastali.
- Visure storiche.

**15/07/2025:** primo tentativo di accesso agli **immobili siti nel Comune di omissis** unitamente al custode Dott. *omissis*. Non è stato possibile accedere agli immobili.

**29/07/2025:** secondo tentativo di accesso agli **immobili siti nel Comune di omissis** unitamente al custode *omissis* e al proprietario Sig. *omissis*. Eseguito il sopralluogo degli immobili.

**11/08/2025:** richiesta al **Comune di omissis – Sportello Unico Edilizia Privata (SUE) ed Urbanistica** di accesso agli atti.

**11/08/2025:** richiesta al **Comune di omissis – Ufficio Anagrafe** copia dell'Estratto di matrimonio.

**11/08/2025:** richiesta/ricevimento da *omissis* **Notaio in omissis:**

- Atto di compravendita (*omissis*) - rep *omissis* del 12/10/*omissis* trascritto a *omissis* n.ri *omissis* RP.

**14/08/2025:** ricevimento da **Comune di omissis – Ufficio Anagrafe** risposta in merito a quanto richiesto in data 11/08/2025.

**05-22/08/25:** – richiesta **Ordine architetti di omissis** del Listino del valore degli immobili di *omissis* del Garda.

**23/08/2025:** accertamenti presso l'**Agenzia delle Entrate di omissis, Ufficio Provinciale di omissis – Ufficio territoriale di omissis :**

- Interrogazione per richiesta di registrazione Contratto di Locazione.

**25/08/2025:** richiesta a *omissis* & **C. Sas - Amministrazioni Condominiali** dei seguenti documenti:

- Copia del Regolamento condominiale;
- Indicazione dell'esistenza di beni condominiali (come lastrico, etc.);
- Indicazione dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (eventuali servitù);
- Indicazione di vincoli di destinazione (ossia limitazioni all'uso dell'immobile oggetto di esecuzione);
- Rilascio di attestazione che indichi: ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nei precedenti, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive e attive.

**26/08/2025:** ricevimento da *omissis* - **Amministrazioni Condominiali** di quanto richiesto il 25/08.

**26/08 e 10/09/2025:** ricevimento da **Agenzia delle Entrate di omissis, Ufficio Provinciale di omissis – Ufficio territoriale di omissis** di quanto richiesto in data 23/08/2025.

**29/08/2025:** richiesta tramite PEC alla **CANCELLERIA CONSOLARE presso L'AMBASCIATA D'ITALIA A omissis** di indicazioni per la richiesta di eventuale copia dell'Estratto di matrimonio.

**05/09/2025:** accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis – Servizi catastali:**

- Ispezione ipotecaria.

**09/09/2025:** richiesta tramite posta elettronica non certificata alla **CANCELLERIA CONSOLARE presso L'AMBASCIATA D'ITALIA A omissis** di indicazioni per la richiesta di eventuale copia dell'Estratto di matrimonio.

**16/09/2025:** **Comune di omissis** - accesso agli atti.

**17/09/2025:** richiesta al **Comune di omissis – Ufficio Servizi demografici** copia del Certificato di Residenza.

**03/10/2025:** ricevimento da **Comune di omissis – Ufficio Servizi demografici** Certificato richiesto in data 17/09.

**16/10/2025:** su indicazione della **CANCELLERIA CONSOLARE presso L'AMBASCIATA D'ITALIA A omissis** contatto con:

- *omissis*;

- *omissis*.

Per delucidazioni in merito alle modalità di richiesta di eventuale copia dell'Estratto di matrimonio.

**28/10/2025:** contatto con lo **Sportello Unico Edilizia Privata (SUE) del omissis** per valutazioni in merito alla sanabilità delle difformità riscontrate.



**2. Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

Provincia

*omissis*

Comune

*omissis*

Via

*omissis**omissis***Zona**

Unità immobiliare collocata in zona periferica

**Mappa geografica***omissis*Provincia di *omissis* – Ufficio GIS e Cartografia**Destinazione urbanistica dell'immobile**Secondo il *omissis* approvato con delibera del C.C. n. 15 del 09/02/2010

Variante ai sensi dell'art. 9.14 e art. 10.6, L.R. 12/05 e s.m. e i. l'immobile è collocato in zona:

AREE AGRICOLE - AA

Modalità di intervento: Norme Tecniche di Attuazione - Art. 47

**Tipologia immobiliare**

Unità immobiliare ad uso residenziale con corte ed accessi esclusivi.

**Tipologia edilizia del fabbricato**

Edificio pluri-familiare con corti esclusive.

## Caratteristiche generali dell'immobile

### *Contesto e affacci*

L'unità immobiliare è collocata al piano terra di un edificio con n. 2 piani fuori terra (P.T. e P.1°), in un complesso residenziale con sviluppo a "U", denominato *omissis* sito in zona periferica del comune di *omissis* a circa km 3 dal Municipio, km 8 dal *omissis* di *omissis* e km 27 da *omissis*. La zona è caratterizzata da una realtà territoriale prevalentemente agricola e da un edificio tipologicamente omogeneo: abitazioni isolate e complessi residenziali con 2-3 piani fuori terra, di recente e/o nuova realizzazione. A circa 1 km di distanza sono presenti alcune attività commerciali ed un centro parrocchiale. *omissis* confina a nord ed est con aree agricole, a sud con *omissis* e parcheggio pubblico, a ovest con abitazioni isolate. Il complesso, di recente realizzazione, è costituito da immobili con n. 1/2/3 piani fuori terra (P.T., P.1° e P.2°) ed uno interrato dove si trovano autorimesse e cantine. Il collegamento fra gli accessi pedonali posti su *omissis* e le abitazioni è garantito da camminamenti interni delimitati da aiuole e scale. L'interrato è raggiungibile mediante rampa d'accesso ai garage, corpi scala ed un impianto di sollevamento.

L'unità immobiliare oggetto d'esecuzione presenta 2 affacci uno ad est ed uno a ovest entrambi su spazio verde esclusivo.

### *Struttura, finiture ed impianti*

Il complesso è costituito da edifici in muratura con isolamento a "cappotto", la struttura è in C.A., gli orizzontamenti in latero-cemento e le coperture sono in parte piane con calpestio di proprietà esclusiva ed in parte a falde con strutture in legno (capriate, travi, travetti, assito) e rivestimento in tegole. Pluviali e gronde sono in metallo pre-verniciato.

Le facciate sono intonacate, tinteggiate con colori chiari e completate con pilastri esterni (portici e balconi) rivestiti in mattoni a vista, le ringhiere dei balconi in ferro brunito. Le aperture (finestre e porte finestre) sono tutte dotate di ante d'oscuro ed in parte provviste d'inferriate. I tre ingressi pedonali coperti, sono in cemento armato a vista con illuminazione e cancello in metallo brunito; la recizione perimetrale è costituita da un muro basso sormontato da ringhiera in ferro analoga a quelle utilizzate per i cancelli degli ingressi, in ferro sono anche le ringhiere di delimitazione degli spazi esclusivi.

Le pavimentazioni dei camminamenti esterni sono parte in cemento e parte in gres (compresi i battiscopa); la rampa d'accesso comune ai garage e la pavimentazione dello spazio interrato di manovra sono in cemento. I gradini delle scale che conducono al piano interrato sono in cemento o in Botticino (alzata, pedata e battiscopa). L'impianto elettrico per l'illuminazione degli spazi comuni esterni (corpi luminosi a parete e a stelo) e delle scale che conducono all'interrato (corpi luminosi a parete) è sottotraccia, quello per l'illuminazione dei corridoi interrati e dello spazio di manovra (corpi luminosi a soffitto) è esterno. Gli impianti citofonico e apri-cancello sono sotto traccia.

Riassumendo, l'unità oggetto di esecuzione è complessivamente composta da:

- bilocale con n. 2 corti esclusive (P.T.);
- garage doppio e locale cantina (P.I.).



**3. Descrizione della unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione sintetica dell'immobile***Distribuzione interna*

All'appartamento si accede attraverso ingresso esclusivo con portoncino d'ingresso coperto da rampa di scale dell'unità posta al piano 1°.

L'abitazione è composta da: soggiorno/cucina (mq 20,16 calpestabili), disimpegno (mq 1,70 calpestabili), n. 1 camera singola (mq 13,50 calpestabili), n. 1 bagno (mq 4,67 calpestabili). Completano l'unità abitativa: il portico sulla corte ovest (mq 10,50 calpestabili) e n. 2 corti di pertinenza una a ovest accessibile dal soggiorno/cucina (mq 53,00 calpestabili) ed una a est accessibile dalla camera (mq 41,00 calpestabili). Gli spazi interni sono definiti in modo da garantire la divisione fra zona giorno e zona notte.

*Rivestimenti e dotazioni*

Le superfici dei locali sono delimitate da murature perimetrali (spess. cm 42) e da tramezze interne in mattoni forati (spess. cm 11); in tutti i vani, a parziale esclusione della cucina e del bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. La cucina presenta un rivestimento della superficie che delimita la zona cottura; le pareti del bagno sono rivestite in ceramica (fino ad una altezza di cm 150/200 con formato dim. cm 20x25) come tutta la pavimentazione dell'appartamento (formato dim. cm 33x33 ad esclusione del bagno formato dim. cm 20x20) finita con battiscopa in legno.

Le porte interne sono in legno laccato bianco, cieche, a scomparsa, con imbotte del medesimo colore. Il portoncino d'ingresso, a un battente con sopraelevazione, è blindato, esternamente di colore salvia. Gli infissi (finestre e portefinestre) sono bianchi, in legno, a uno/due battenti con vetro-camera e ante d'oscuro esterne color salvia. Le banchine sono in marmo Botticino. Il bagno è provvisto di lavandino, bidet, wc, vasca con doccia.

*Impianti*

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento a pavimento condominiale, il bagno è riscaldato anche mediante termo-arredo e provvisto di uno scaldacqua elettrico murale marca "Like" mod. EV/205. L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia, in ogni locale è presente la presa TV, nella cucina/soggiorno è posto l'impianto citofonico con apri cancello elettrico. Gli ambienti sono tutti illuminati attraverso luci a soffitto/parete e l'alimentazione della cucina è a gas.

**2 - Descrizione sintetica del garage e della cantina***Caratteristiche e dotazioni*

Garage e cantina sono collocati nello spazio interrato e disposti separatamente.

Il garage doppio (mq 31,42 calpestabili) cui si accede mediante scale esterne (una adiacente all'ingresso dell'appartamento rivestita in marmo di botticino ed una in c.a.) o rampa di accesso alle autorimesse, è provvisto di n. 2 ingressi: uno dotato di basculante ed uno (posto nel corridoio) con porta ad un battente, in metallo, con maniglia e serratura. Internamente, sulla parete opposta alla basculante si trovano n. 2 finestre (a m 1,50 da terra) con serramenti in metallo che affacciano sulla bocca di lupo. La pavimentazione è in battuto di cemento, soffitto e pareti sono al rustico parte in c.a., parte in blocchi di cemento prefabbricati. L'impianto elettrico è fuori traccia, l'illuminazione è a soffitto; sono presenti gli attacchi per la lavatrice.

La cantina (mq 7,13 calpestabili), raggiungibile mediante scala esterna è costituita da murature di blocchi prefabbricati al rustico, pavimento in battuto, porta in metallo ad un battente con maniglia e serratura. L'impianto elettrico è fuori traccia ed alimenta il punto luce centrale.

### Conclusioni

#### APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e CANTINA AL PIANO INTERRATO

L'appartamento è composto da ambienti di dimensioni adeguate ed è diviso in due zone distinte. Nel bagno sanitari e rivestimenti risultano in buono stato di conservazione così come: la pavimentazione di tutto l'appartamento, le porte interne ed il portoncino blindato, gli infissi, le soglie e banchine. L'unità abitativa è dotata d'impianto di riscaldamento a pavimento. Completano la soluzione: n. 2 corti esclusive e la cantina di dimensioni adeguate. Gli spazi comuni sono costituiti da camminamenti e aiuole piantumate con siepi.

#### Confini appartamento

Nord	spazio comune condominiale
Sud	altra unità immobiliare
Est	spazio a verde esclusivo
Ovest	spazio a verde esclusivo
Sopra	altra unità immobiliare
Sotto	autorimesse

#### Confini cantina

Nord	spazio comune
Sud	spazio comune
Est	altra unità immobiliare
Ovest	spazio comune
Sopra	altra unità immobiliare

#### AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

L'autorimessa, raggiungibile anche attraverso una scala adjacente all'ingresso dell'appartamento è dotata di duplice accesso, si sviluppa principalmente in profondità ed è ampia.

#### Confini

Nord	altra unità immobiliare
Sud	altra unità immobiliare
Est	terrapieno
Ovest	spazio comune di manovra
Sopra	altra unità immobiliare

Complessivamente, l'unità immobiliare presenta uno STATO DI CONSERVAZIONE SODDISFACENTE

#### Consistenza

##### Rilievo:

Interno ed esterno

##### Diretto:

in loco

##### Collaboratore:

arch. *omissis*

##### Data del sopralluogo

**15/07/2025**, erano presenti:

- custode *omissis* Non è stato possibile accedere ai locali.

**29/07/2025**, erano presenti:

- esecutato sig. *omissis* (che si è dimostrato collaborativo);

- custode *omissis*

Eseguito il sopralluogo degli immobili.

**Desunta graficamente da:** Planimetria catastale  
**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<b>Superficie principale</b>			
Abitazione	51,56	100	51,56
Portico	10,70	35	3,75
Corti esclusive Tot. mq 94,00			
Pertinenza esclusiva fino a mq 51,56	51,56	10	5,16
Oltre mq 51,56: mq 94,00 – mq 51,56	42,44	2	0,85
<b>Superfici accessorie</b>			
Autorimessa	36,43	50	18,22
Cantina	8,86	25	2,22
<b>TOTALE</b>			<b>81,76</b>

**Caratteristiche qualitative**

In sede di analisi per la Valutazione del più Probabile Valore dell'immobile si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate:

1. ubicazione dell'immobile, in zona periferica, nel Comune di *omissis* in Provincia di *omissis*;
2. accesso all'unità immobiliare;
3. grado di finitura degli interni ed esterni;
4. stato di conservazione degli interni ed esterni;
5. dimensioni e distribuzione delle unità abitative che rispecchiano esigenze di un mercato destinato a piccoli nuclei familiari;
6. la presenza di autorimessa e cantina;
7. presenza di n. 2 spazi esterni destinati a verde di pertinenza.

In conclusione trattasi di IMMOBILE DI LIVELLO SODDISFACENTE

**Classe energetica:**

Classe "B"

Vedi ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Cod. Ident. 17092-000645/12 reg. il 10/12/2012

Valido fino al 10/12/2022.

(Allegato n. 2)

**Esposizione prevalente dell'immobile:**

Est, Ovest.

**Luminosità dell'immobile:**

Soddisfacente.

**Panoramicità dell'immobile:**

Buona.

**4. Audit documentale e Due Diligence****4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Fabbricato posteriore al 01/09/1967**

Costruzione anno 2011

**Titoli autorizzativi esaminati (Allegato n. 7):****Permesso di Costruire n. *omissis* del 13/01/2011****Permesso di Costruire in sanatoria n. *omissis* del 30/11/2012****Certificato di agibilità 08/06/2016****Data verifica urbanistica**

Accesso atti del 16/09/2025

Presso Ufficio Edilizia Privata - Comune di *omissis***Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico:

*omissis* approv. con del. del C.C. n. 15 del 09/02/2010

Variante ai sensi dell'art. 9.14 e art. 10.6, L.R. 12/05 e s.m. e i.

**Convenzione Urbanistica**

Convenzione urbanistica per Piano di Recupero di cui all'atto a rogito *omissis* in data 30 luglio 2010 n. 48.081/19538 di rep. e n. 19.538 di racc., registrato a *omissis* il 4 agosto 2018 al n. 106 serie 1T, trascritto a *omissis* il 5 agosto 2010 ai nn. 34208/19499; la società "*omissis* S.R.L.", sopra generalizzata, dichiarava: "*tutti gli oneri ed obblighi dalla predetta convenzione derivanti sono stati adempiuti e pertanto nulla grava o verrà mai fatto gravare sulla parte acquirente medesima*". (Allegato n. 2)

**Cessioni diritti edificatori**

NO

**Limitazioni urbanistiche**Limitazioni previste dall' Art. 47 delle *omissis***Vincoli urbanistici**

NO

**Vincoli ambientali**

NO

**Vincoli paesaggistici**

NO

**Difformità rispetto ai titoli edilizi:**

da un confronto fra quanto rilevato durante il sopralluogo e quanto riportato nell'ultimo titolo autorizzativo agli atti (Permesso di Costruire in sanatoria n. *omissis* del 30/11/2012) sono emerse le seguenti difformità (Allegati n. 6 e n. 7):

- l'altezza interna del locale GARAGE e del locale CANTINA risultano pari a m 2,65 contrariamente a quanto riportato nel titolo abilitativo di cui sopra che indica in entrambi i locali un' altezza interna di m 2,50.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di *omissis* - Ufficio Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi depositati al Comune di *omissis*.

A seguito di contatti con l'Ufficio Edilizia privata del comune di *omissis* si è appurato che tali difformità sono sanabili.

**Tale operazione deve essere eseguita mediante presentazione di P.d.C. in sanatoria (artt. 27 e 36 bis D.P.R. 06/06/2001, n. 380).**

La procedura deve essere eseguita da tecnico abilitato, cui compete adeguata parcella per le seguenti prestazioni:

- Redazione di elaborati per presentazione di P.d.C. in Sanatoria all'Ufficio Edilizia Privata del *omissis*.

**Complessivamente tali operazioni sono stimabili in:**

**€ 1.800,00 (Euro milleottocento/00) IVA ed altri oneri esclusi.**

**Da tale importo sono esclusi:**

- Sanzione per sanatoria pari a € 1.032,00;
- Diritti di Segreteria pari a € 100,00;
- N. 2 marche da bollo pari a € 32,00

Tale possibilità è stata da me indagata in data 28/10/2025

**4.2 Rispondenza catastale**

**Immobili identificati in mappa al Catasto fabbricati:**

Appartamento al piano terra con cantina nell'interrato

Sez. NCT *omissis*

Tot. Mq 63

Cat. A/2, Cl. 3

Escluse aree scoperte mq 53

Cons. 3 vani,

Rendita € 193,67

Autorimessa nell'interrato



Sez. NCT *omissis*

Tot. Mq 35

Cat. C/6, Cl. 4

Cons. Mq 31

Rendita € 38,42

Elenco documentazione visionata

Schede Planimetriche

Estratto mappa

Data verifica catastale

11/07/2025

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di *omissis* - Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la NON PIENA REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale della CANTINA e del GARAGE collocati al PIANO INTERRATO, come verificato durante il sopralluogo.

In particolare possiamo così riassumere le differenze fra situazione attuale ed elaborato catastale:

- l'altezza interna del locale GARAGE e del locale CANTINA risultano pari a m 2,65 contrariamente a quanto riportato nelle planimetrie catastali che indicano in entrambi i locali un'altezza interna di m 2,50 (Allegati n. 3 e n. 6)

Tale mancata corrispondenza è sanabile mediante presentazione di n. 2 planimetrie catastali aggiornate.

La procedura deve essere eseguita da tecnico abilitato, cui compete adeguata parcella stimabile indicativamente in: € 700,00 (Euro settecento /00) IVA ed altri oneri esclusi.

**4.3 Verifica della titolarità****Inquadramento della titolarità***omissis*

In qualità di proprietario per 1/1

residente in *omissis**omissis***Titolo di provenienza****ATTO DI COMPRAVENDITA****Repertorio n. *omissis* del 12/10/2018**Notaio dott.ssa *omissis*Registrato a *omissis* 2 il 16/10/2018 n. *omissis* Serie 1TTrascritto a *omissis* il 16/10/2018al n. *omissis* R.G. e al n. *omissis* R.P.



	(Allegato n. 2)
<b>Usufrutto</b>	NO
<b>Nuda proprietà</b>	NO
<b>Condizioni limitanti</b>	<u>Non si è potuto accertare lo stato civile dell'esecutato in quanto cittadino polacco.</u> (Allegato n. 11)
<b>Servitù</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Servitù attive di passaggio pedonale e carraio a carico dei mappali n. 49, 50, 103, 238 del Foglio 33.</li><li>- Servitù di passaggio pedonale e carraio gravante le originarie aree di cui ai mappali n. 244, 252 entrambi del Foglio 33 ed a favore delle aree di cui ai mappali n. 107 e 108, 44, 106 del Foglio 33 e del mappale 39 del Foglio 34 (Allegato n. 2)</li></ul>
<b>Vincoli</b>	NO
<b>Oneri</b>	Vedi par. 4.1 e 4.2 (posti in detrazione al valore di stima dell'immobile, vedi par. 8).
<b>Pesi</b>	NO
<b>Gravami</b>	NO
<b>Stato del possesso del bene alla data della valutazione:</b>	Occupato NO

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

<b>Oneri</b>	Vedi par. 4.1 e 4.2 (posti in detrazione al valore di stima dell'immobile, vedi par. 8).
Spese condominiali (Allegato n. 10)	<b>anno 2024</b> ( <i>Esercizio ordinario "2023/2024"</i> ) € 2.009,52 <b>anno 2025</b> ( <i>Esercizio ordinario "2024/2025"</i> ) € 3.790,33 <b>anno 2025</b> ( <i>Preventivo Esercizio ordinario "2025/2026"</i> ) € 1.087,11
	Si segnala inoltre ART. 32 regolamento Condominiale: (...) In caso di morosità, superiore a giorni 10 (dieci), verranno addebitati interessi annui calcolati per il periodo scoperto e pari all'interesse legale, aumentato del 5%. L'ammontare degli interessi versati costituirà un fondo comune da utilizzare per le spese straordinarie. (Allegati n. 9 e n. 10)

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

Situazione di: *omissis* proprietario per 1/1

**PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2018 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*

Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio *omissis* del 12/10/2018

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza titolo Telematico

**GRAVAMI**

ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2018 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*

Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio *omissis* del 12/10/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza titolo Telematico

ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2020 - Registro Particolare *omissis*

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio *omissis* del 27/08/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/2022 - Registro Particolare *omissis*

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis* del 13/04/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2025 - Registro Particolare *omissis*

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. ADDETTO UNEP CORTE D'APP. *omissis* Repertorio *omissis* del 17/04/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

## 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 *omissis* per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 12/2024 – 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 essere soggette a costrizioni.”*

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

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

### Assunzioni limitative

### Condizioni limitative

**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 dal momento che, trattandosi di abitazione posta al piano terra con n. 2 spazi a verde di pertinenza, cantina e autorimessa al piano interrato di immobile dotato di n. 2 piani fuori terra non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale o terziario.

**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**

**X** MCA con nr. 2 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

**X Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis*, Listino 2025.
- *Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, secondo semestre 2024.

**Il Listino dei valori degli immobili di omissis e Provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis*, Listino 2025 e dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* – secondo semestre 2024.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*

*Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di omissis, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla **realtà media del mercato nel periodo di riferimento**.*

*La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.*

*L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.*

*Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:*

#### **Caratteristiche intrinseche**

1. L'orientamento e la posizione.
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.
5. L'importo di eventuali interventi di ripristino da eseguire.
6. La commerciabilità dell'immobile.

#### **Caratteristiche estrinseche**

1. La posizione dell'edificio nei confronti delle costruzioni adiacenti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio.
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.
7. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, etc.

#### **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis.**

Listino 2025

Comune: omissis

Tipo immobile: Residenziale

Categoria: RECENTE (vetustà 10 – 20)

#### **Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: omissis

Comune: omissis

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

Codice di zona: D2

Microzona catastale: n. 5

Destinazione: Residenziale



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

### Andamento del mercato immobiliare (secondo trimestre 2025)

Nel 2° trimestre del 2025 prosegue la crescita delle compravendite di abitazioni. Rispetto allo stesso periodo del 2024, il settore residenziale registra, a livello nazionale, una crescita dell'8,1%, che riguarda tutte le aree territoriali sia nei capoluoghi sia nei comuni minori. La quota di abitazioni acquistate nel 2° trimestre del 2025 da persone fisiche che hanno fatto ricorso ad un mutuo ipotecario resta prossima al 46%, con il tasso di interesse medio applicato alla prima rata che si avvicina al 3,3%. Rimangono stabili la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa, poco sopra il 70%, e la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, 5,6% in questo trimestre. Nel mercato della locazione, il numero di abitazioni per le quali è stato registrato un nuovo contratto nel 2° trimestre del 2025 è in aumento, +1,5% rispetto allo stesso trimestre del 2024. Nel dettaglio dei segmenti di mercato individuati per le locazioni, sono in crescita i contratti ordinari transitori e quelli agevolati a canone concordato e per studenti, mentre calano ancora i contratti ordinari di lungo periodo. Il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti ammonta in questo trimestre a poco meno di 1,9 miliardi di euro, +5,3% su base tendenziale, ed è in crescita per tutti i segmenti di mercato analizzati.

(Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate)



**8. DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al:

*omissis*, appartamento a p. terra e cantina p. interrato, *omissis*

Sez. NCT

*omissis*

Cat. A/2, Cl. 3

Cons. 3 vani,

Tot. Mq 63

Escluse aree scoperte mq 53

Rendita € 193,67

*omissis*, autorimessa p. interrato, *omissis*

Sez. NCT

*omissis*

Cat. C/6, Cl. 4

Cons. Mq 31

Tot. Mq 35

Rendita € 38,42

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte**

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- della superficie dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra-
- descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette

Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare e Camera di Commercio della Provincia di**

*omissis.*

**Valore di mercato presunto €/mq 1.700,00**

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 81,76 arrotondati a mq 82,00.**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

**mq 82,00 x €/mq 1.700,00 = € 139.400,00**

**Elementi correttivi di stima (par. 4.1, par. 4.2 e par. 5)**

Sanzione per P.d.C. in sanatoria

€ 1.032,00

Diritti di segreteria

€ 100,00

Marche da bollo n. 2 da € 16,00

€ 32,00

Compenso professionista per presentazione pratiche  
(esclusi IVA, CNPAIA)

€ 1.800,00

Aggiornamento catastale		€ 700,00
Spese condominiali arretrate	Esercizio 2023/24	€ 2.009,52
	Esercizio 2024/25	€ 3.790,33
<b>Totale detrazioni</b>		<b>€ 9.463,85</b>

**Valore finale** € 139.400,00 – € 9.463,85 = **€ 129.936,15**

**arrotondati a € 129.940,00**

**€ 129.940,00**

(centoventinovemilanovecentoquaranta/00)

Più probabile **Valore di Mercato**

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing; il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$€ 129.940,00 \times 0.90 = € 116.946,00$

**arrotondati a € 116.950,00**

**€ 116.950,00**

(centosedicimilanovecentocinquanta/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

Pertanto:

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

**€ 129.940,00** diconsi Euro *centoventinovemilanovecentoquaranta/00*

il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in:

**€ 116.950,00** diconsi Euro *centosedicimilanovecentocinquanta/00*

Il **più probabile valore locativo** dell'appartamento con cantina e garage viene così valutato:

$(139.400,00 \text{ mq} \times 4,58\%) : 12 = 532,04 \text{ €/mese}$

**arrotondati a 530,00 €/mese**

**530,00 €/mese**

(euro cinquecentotrenta/00)

Più probabile **Valore locativo**

**9. Dichiarazione di risponsenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Andrea Botti

Iscritto all'Ordine/Albo:

Architetti della Provincia di Brescia al n. 1629

Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 614

Nazionale dei CTU al n. 848

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.

Data rapporto valutazione: 04/11/2025



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

1. Rilievo fotografico
2. Atto di provenienza
3. Visura storica per immobile
4. Confini catastali
5. Ispezione ipotecaria
6. Rilievo geometrico
7. Documenti reperiti presso il Comune di *omissis* – Ufficio Edilizia Privata
8. Interrogazione per richiesta di registrazione contratto di locazione
9. Regolamento condominiale
10. Spese condominiali
11. Stato di famiglia – Certificato di residenza

Verbali

Giustificativi