

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.16/2026

Giudice delegato:

DOTT. LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima

Attualmente non risultante agli atti

Un Rappresentante del CUSTODE GIUDIZIARIO
Nominato che è il Dott. Piergiorgio Piccinelli
Via Tosio 27-25124 Brescia

arch. Alberto eugenio gilberti-mail: a.gilberti55@gmail.com

Riferimenti e contatti del valutatore

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 1

ASTE GIUDIZIARIE®
Esperto incaricato

ARCH. Alberto Eugenio Gilberti
Via martiri della Libertà 151 -25035 Ospitaletto(BS)
CF. glblrt55m11g170l
Tel 0306840251
Cell.3406256847
Mail a.gilberti55@gmail.com
Pec: albertoeugenio.gilberti@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr.1173

Timbro e firma _____

ASTE GIUDIZIARIE®
DATE

ASTE GIUDIZIARIE®

Nomina dell'esperto	04/02/2026	
Conferimento incarico di stima e giuramento	04/02/2026	16/02/2026
Data della consegna del rapporto di valutazione	19/04/2026	
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita	19/05/2026	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO NR. 1****BENE ESECUTATO N. 1**

Descrizione sintetica : Trattasi di n. 1 Unità Immobiliare (ABITAZIONE- BILOCALE) posta in Complesso Condominiale a ridosso del Centro Storico di Collio (Bs)

Ubicazione : Via Casti glioni n. 101 _ Collio(bs) - Identificativi catastali :

COMUNE DI COLLIO- CATASTO FABBRICATI									
N.	Sez.	Foglio	mappale	Subalter	Categoria	Classe	Consiste	Sup.	Rendita
1	NCT	17	324	31	A/2	5	4 Vani	60,00m ² tot.escluse aree scoperte m ² 59,00	€ 173,53
Ex Foglio n.62 Particella n. 286 subalterno n. 31									
Indirizzo : Via Castiglioni n.101 Piano S1- 1									

Descrizione sintetica : Trattasi di n. 2 Unità Immobiliare (AUTORIMESSE) posta nello stesso Complesso Condominiale della Unità immobiliare (Abitazione – Bilocale) a ridosso del Centro Storico di Collio (Bs)

Ubicazione : Via Casti glioni n. 101 _ Collio(bs) Identificativi catastali :

BENE ESECUTATO N. 2

COMUNE DI COLLIO- CATASTO FABBRICATI									
N.	Sez.	foglio	mappale	Subalter	Categoria	Classe	Consiste	Rendita	
1	NCT	17	324	9	C/6	4	19M ²	€ 18,64	
Ex Foglio n.62 particella n. 286 subalterno n. 9									
Indirizzo : Via Castiglioni n.101 Piano S2									

BENE ESECUTATO N.3

COMUNE DI COLLIO- CATASTO FABBRICATI									
N.	Sez.	foglio	mappale	Subalter	Categoria	Classe	Consiste	Rendita	
1	NCT	17	324	10	C/6	4	19M ²	€ 18,64	
Ex Foglio N. 62 particella n. 286 subalterno n. 10									
Indirizzo : Via Castiglioni n.101 Piano S2									

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile : no

Più probabile valore in libero mercato : :64.891,33

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : 58.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : scarsa



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	X No	se No vedi pagina	27
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	x No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	x Si	se Si vedi pagina	----- 29 -----
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	x Si	se Si vedi pagina	_____ 29 _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	x Si	se Si vedi pagina	_____ 30 _____



Limitazioni

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente perizia si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità. (Comune di Collio, Agenzie Immobiliari della Val Trompia dei Comuni limitrofi ,Agenzia del Territorio di Brescia , Professionisti del settore Edile che operano in zona, l' Amministratore del Condominio ove giacciono i beni eseguiti).

Le condizioni che possono essere definite limitative , in quanto interessanti l'intero condominio sono le seguenti :

- TAVOLA GRAFICA PR01- Piano delle Regole - Quale ambito del tessuto urbano consolidato “ **Ambito residenziali ad alta densità 1,2 mc/mq**”
- TAVOLA GRAFICA DP09-2 – Documento di Piano _ SCOMPOSIZIONE DEL TERRITORIO IN Classi di sensibilità paesistiche - **Classe di sensibilità Paesistica come: N. 3 – sensibilità media**
- TAVOLA GRAFICA DP06 - Documento di Piano –sud ovest-individuazione dei vincoli e delle “ope legis”:
- a Legge n, 183/1989, art17 comma 6 ter (piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico) P.A.I. (**area di conoide attivo non protetta**)
- **b Area di rispetto fiumi e relative sponde (150 mt)** Conosciuto come L.431/85 oggi identificato da D.Lgs. parte Terza , titolo 1 , art 142 , c1, lett.c
- **c VINCOLI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/2004 parte III Titolo I - Vincolo Bellezze d'Insieme – conosciuto come L147/39 oggi identificato dall'Art 136 Dlgs42/2004 data delibera 21/12/1977**
- TAVOLA GRAFICA DP09-1- Documento di Piano - Sintesi delle Componenti Paesistiche :**Strade Panoramiche SS 345 delle TRE VALLI e strada dal Passo del Baremone da Anfo al Passo del Maniva (Fonte P.T.C.P, art 26 NTA-PPR)**

La presente relazione tecnico-estimativa tiene quindi conto di quanto detto e dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità



Indice

N.	Elenco	pag	
1	Fasi accertamenti e data delle indagini	5	
2	Inquadramento immobile	6	
3	Descrizione unità immobiliari oggetto di valutazione	8	
3/1	Descrizione dettagliata unità immobiliari oggetto di valutazione	14	
4	Audit Documentale e Due Diligence	23	
4/1	Legittimità Urbanistica ed Edilizia	23	
4/2	Rispondenza catastale	27	
4/3	Verifica della Titolarità	28	
5	Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	29	
6	Formalità vincoli oneri non opponibili all'acquirente	30	
7	Analisi Estimativa Unità Abitativa	31	
7.1	Analisi Estimativa Autorimesse	32	
8	Riepilogo valori di stima	34	
9	Dichiarazione rispondenza	35	
10	Elenco documentazione allegata	36	

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

Il giorno	17 febbraio	Ho effettuato richiesta presso l'Archivio Notarile di Cremona Atto originale di Compravendita
Il giorno	19 febbraio	Pagamento accesso agli Atti Archivio Notarile di Cremona per Atto originale di Compravendita
Il giorno	25 febbraio	Ho effettuato richiesta di Accesso Agli atti Ufficio Tecnico Comune di Collio
Il giorno	11 marzo	Ho effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collio ed ho pagato le spese relative
Il giorno	27 marzo	Ho effettuato il primo sopralluogo al bene esecutato in Collio congiuntamente al Custode Giudiziario ed ho effettuato il rilievo metrico dei beni
Il giorno	9 aprile	Ho effettuato incontro presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collio con il tecnico responsabile

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune COLLIO

Frazione

Località

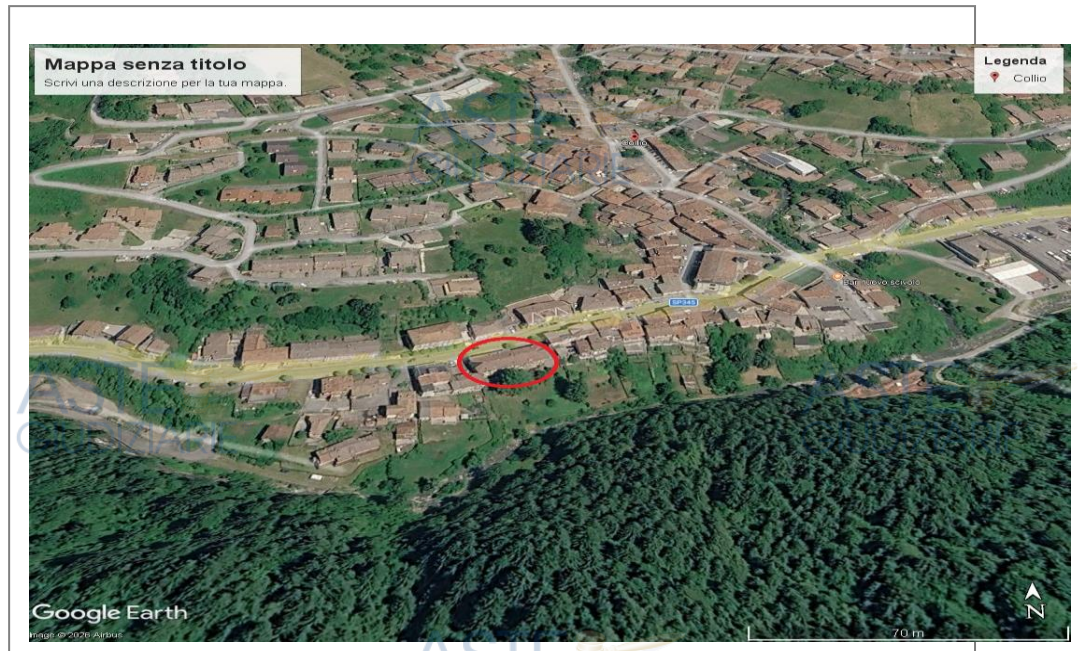
Quartiere

X Via CASTIGLIONI

X Civico n. 101

Zona : A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO

Mappa geografica (vedi in chiaro all'allegato n. 1)





Destinazione urbanistica dell'immobile : Abitativo ed in parte commerciale a Piano terra



Tipologia immobiliare : Fabbricato in uso

Tipologia edilizia dei fabbricati : Condominio



Tipologia edilizia unità immobiliari : Mono/ bilocali per le unità abitative - attività commerciali al Piano Terra su strada



Caratteristiche generali dell'immobile : Edilizia mista anni '80 del secolo scorso

Dimensione

Caratteri domanda e offerta : In questo caso non vi sono operatori che operano sul mercato



Forma di mercato : in questo caso monopolistica



Filtering : down (in ribasso)

Fase del mercato immobiliare : contrazione



Altro



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE



Il fronte NORD sulla strada principale

Si nota circa alla metà del condominio il disassamento delle pareti ,costituenti il profilo del condominio , di circa mt. 1,35.



Il fronte Sud , interno , del Condominio.

Si nota a metà del Condominio il disassamento di circa cm 35 fra una parete e l'altra. Il primo portale sulla sinistra con il cartello divieto di sosta conduce alla scala per le cantine poste all' Interpiano. Più a destra, il secondo portale che conduce agli spazi definiti catastalmente "Autorimesse", entrambe esegutate



Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'Unità immobiliare a destinazione abitativa, oggetto di esecuzione , è posta al Piano Primo di un Complesso Condominiale, aggettante la strada principale proveniente da Brescia e che conduce al centro abitato di Collio.

Il Condominio è composto da due corpi di fabbrica di notevoli dimensioni, contigui fra di loro, ma che evidenziano alle loro metà circa, un disassamento della muratura perimetrale, di circa cm. 1,35 sul lato fronte strada principale e di circa cm. 35 sul retro sud interno su corte comune, prospiciente l'alveo del fiume Mella .

Tale complesso è stato edificato negli anno '80 del secolo scorso e presenta al Piano Terra su strada edifici commerciali di vicinato con attività attualmente cessate.

Ai Piani superiori il Complesso è composto da unità abitative principalmente mono e bilocali, non tutti occupati

L' unità immobiliare a destinazione abitativa oggetto di esecuzione è posta alla estremità est dell'intero Complesso, come già detto, al Piano Primo.

.....

Al Piano seminterrato, raggiungibile da corsello che si dirama dalla strada principale , al termine del Condominio in estremo lati est, , verso il cortile interno, appaiono , nel corpo di fabbrica posto verso Ovest, 2 aperture , delle quali una con dimensioni circa mt. 3,00 in larghezza per circa metri 2,00 in altezza che permettono l'accesso a quelle che catastalmente sono definite autorimesse, e che fanno parte della presente Esecuzione Immobiliare .

Tramite la seconda apertura , si accede a spazi comuni e tramite scala, si sale ad un interpiano, ove trova sede l'ultimo bene esecutato, una cantina.

CONFINI CATASTALI

ALL'ALLEGATO N. 2 ESTRATTO MAPPA

ALL'ALLEGATO n. 3 - Elaborato planimetrico effettuato dall' Amministratore del Condominio con indicata la posizione dei beni esecutati all'interno del complesso condominiale

Confini per l'unità abitativa

Indicare i confini catastali

- Nord mapp.324 sub.30
- Sud muro perimetrale ed affaccio cortile
- Est muro perimetrale ed affaccio cortile
- Ovest mapp.324 sub.32

Confini per le autorimesse

Indicare i confini catastali



- Nord mapp.324 terrapieno/strada
- Sud mapp.324 cortile comune
- Est mappale 324 sub.42 e 44
- Ovest mapp.324 sub.5-6-7-8-

Confini per la cantina



Indicare i confini catastali

- Nord terrapieno
- Sud passaggio comune
- Est mapp.324 sub32
- Ovest mapp.324 sub.30



Consistenza



X Rilievo



- X Interno ed esterno
- Solo esterno

X Diretto in loco

Collaboratore

X Data del sopralluogo 27/03/2026 E 09/04/2026

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione



- X SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- X SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici commerciali di proprietà unità abitativa

Superficie principale m² 56,40

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
--------------	------------	-------------------


Terrazza	m ² 3,74	30%
----------	---------------------	-----

Cantina	m ² 4,37	30 %
---------	---------------------	------

Superficie commerciale m² 59,00



Calcolo superfici commerciali di proprietà Autorimesse e spazio comune antistante

Superficie principale	m ²	58,00	
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Autorimessa	m ²	58,00	50%
Superficie commerciale	m²	29,00	

N.B.

La superficie commerciale delle Autorimesse è stata desunta dalla documentazione grafica tratta dal Permesso di Costruire in Sanatoria C.E. n.09 del 26/05/2025 e dalla Scheda Grafica Catastale allegata agli Atti , in quanto impossibilitato ad effettuare una verifica delle misure perché i locali sono totalmente occupati da suppellettili , mobili e altro materiale ingombrante abbandonato, che non permette una verifica metrica.

Per questo motivo la valutazione economica delle Autorimesse verrà effettuata, sulla base dei due documenti su citati, a corpo e non a misura.



INTERNO AUTORIMESSE E RELATIVO SPAZIO COMUNE



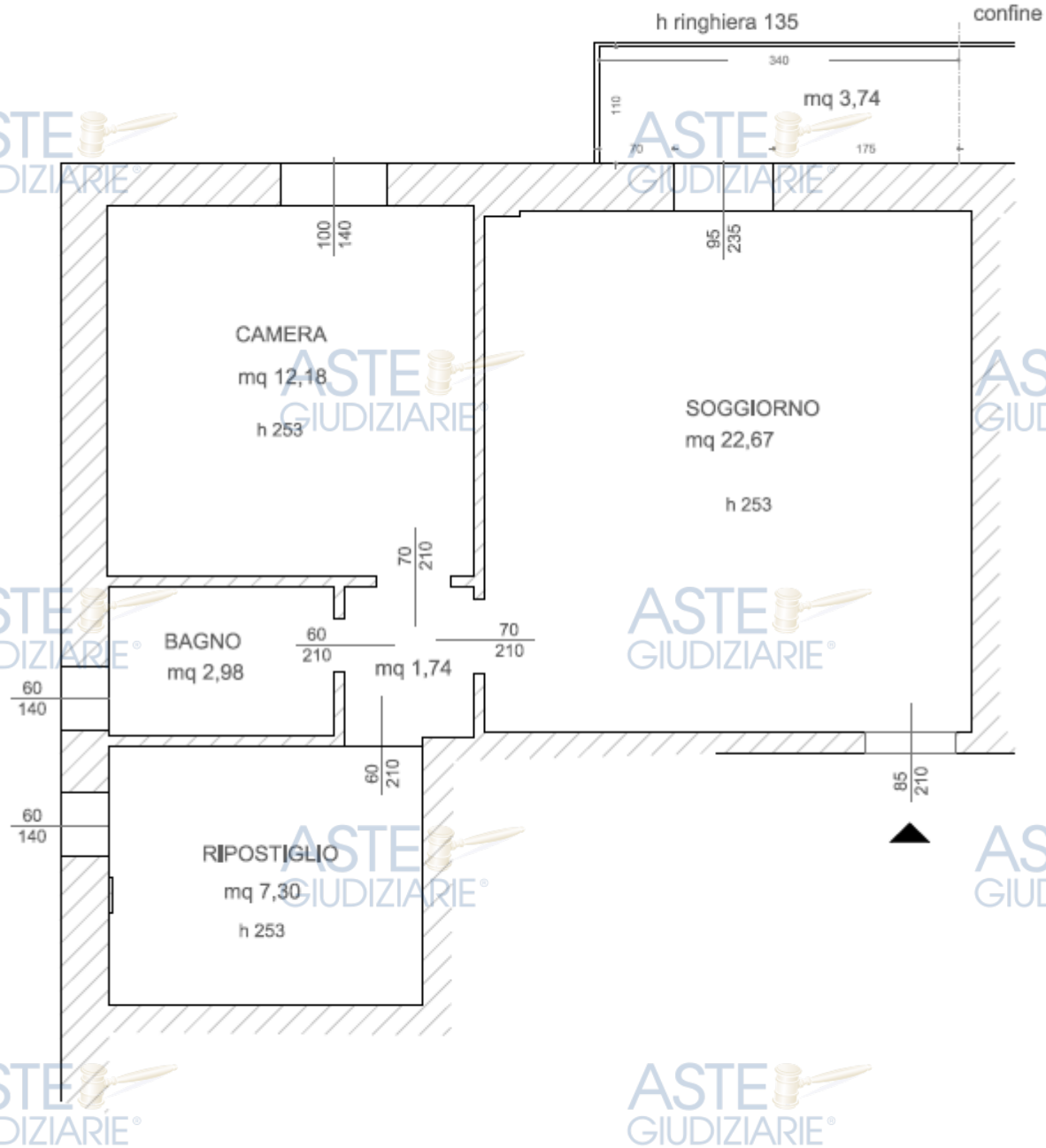
INTERNO AUTORIMESSE E RELATIVO SPAZIO COMUNE



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

UNITA' ABITATIVA FOGLIO 17 PARTICELLA 324 SUBALTERNO 31 CATEGORIA A/2

VEDI ALL'ALLEGATO N. 19 PLANIMETRIA DEL LOCALE
VEDI ALL'ALLEGATO N. 20 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PIANTA PIANO PRIMO

1:50

NB.

- 1) L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, con punti luce, devianti, interrotti etc.etc. in numero sufficiente per ogni locale.
- 2) L'impianto di riscaldamento non è a termosifoni ma PREDISPOSTO ELETTRICAMENTE per l'uso di ventil-convettori con funzionamento elettrico(si nota la predisposizione all'allaccio al di sotto di ogni finestra.)
- 3) I muri perimetrali esterni hanno una superficie di circa mt 0,32/0,35

SOGGIORNO

L'accesso al bene abitativo avviene da scala condominiale posta nella parte di edificio ad Est, verso il centro abitato di Collio.

E' situato al Piano Primo.

Si accede direttamente al Locale Soggiorno che ingloba anche un angolo cottura

Ha una superficie netta di circa mq. 22,67 ed un'altezza di circa mt. 2,53

Il pavimento è in piastrelle di monocottura, le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.

Il serramento d'ingresso è in legno, normale: non è un portoncino blindato di sicurezza.

In lato sud si apre una porta-finestra di circa mt. 0,95x2,35 (spessore serramento circa cm.6,00, provvisto di vetro termopan) che si apre verso un balcone di circa mq.3,74, diviso da altra proprietà con la medesima ringhiera metallica che protegge verso il vuoto alta mt. 1,35. La chiusura esterna è una persiana ad ante di tipo lombarda. Il pavimento è in monocottura.

In lato nord trova sede la cucina dell'unità abitativa, che funzionava con gas proveniente da bombolone di GPL posto in Cortile a Piano Terra- Ora questo servizio è stato disattivato ed ogni unità abitativa del condominio collega la propria cucina a singola bombola di gas.

In lato sud-ovest, posto in angolo un camino atto anche al riscaldamento del locale.





**FOTOGRAFIA N. 8- IL LATO SUD DEL SOGGIORNO VISTO DALL'INGRESSO
SULLO SFONDO LA PORTAFINESTRA CHE CONDUCE ALLA TERRAZZA**



FOTOGRAFIA N. 11- SOGGIORNO ED ANGOLO COTTURA LATO NORD VERSO L'INGRESSO.

DISIMPEGNO

Il disimpegno ha una superficie netta di circa mq.1,74 ,e pone in collegamento la zona giorno su descritta con il reparto notte , composto da una camera, un locale bagno e da un altro locale che per le suppellettili giacenti definirei ripostiglio .

Il pavimento è in monocottura ; pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.

LOCALE CAMERA

Ha una superficie netta di circa mq. 12.18 ed un'altezza di circa mt. 2,53

Il pavimento è in piastrelle di monocottura, le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.

Il serramento d'ingresso è in legno tamburato.

In lato sud si apre una finestra di circa mt. 1,00x1,40 (spessore serramento in legno cm.6,00, provvisto di vetro termopan) .La chiusura esterna è una persiana ad ante di tipo lombarda .



FOTOGRAFIA N. 14 – CAMERA LETTO VERSO IL LATO SUD

LOCALE BAGNO

arch.aAlberto eugenio gilberti-mail: a.gilberti55@gmail.com

Riferimenti e contatti del valutatore. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ha una superficie netta di circa mq. 2,98. ed un'altezza di circa mt. 2,53. Pavimento in monocottura e pareti in ceramica con altezza di mt. 2,24. Il soffitto e le rimanenti parti delle pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Il locale è provvisto in colore bianco, di sanitari, del lavabo e di un piatto doccia. Rubinetteria in acciaio monoforo.

In lato est apre una finestra di circa mt. 0,60x1,40 (spessore serramento in legno cm.6,00, provvisto di vetro termopan). La chiusura esterna è una persiana ad ante di tipo lombarda.



FOTOGRAFIA N. 12- IL BAGNO VERSO IL LATO EST

LOCALE A DISPOSIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ha una superficie netta di circa mq. 7,30

Il pavimento è in piastrelle di monocottura, le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.

Il serramento d'ingresso è in legno tamburato.

ASTE
GIUDIZIARIE



In lato est apre una finestra di circa mt. 0,60x1,40 (spessore serramento in legno cm.6,00, provvisto di vetro termopan) .La chiusura esterna è una persiana ad ante di tipo lombarda



FOTOGRAFIA N. 15- LOCALE A DISPOSIZIONE VERSO IL LATO EST

VIZI E DIFETTI.

L'unità abitativa presenta estese macchie di umidità, come da documentazione fotografica allegata. Probabilmente, come da dichiarazione dell'Amministratore del Condominio che allego in copia (**VEDI ALLEGATO N. 4**), queste macchie sono dovute ad una perdita/rottura del locale impianto idrico del bagno, che ,in passato, aveva dato problemi anche all'inquilino del piano sottostante con stillicidio di acqua e denuncia per danni accertati.

N.B.

Il compratore deve essere cosciente che l'impianto idrico, dalla data della rottura, non è più stato sistemato. Quindi prima di accedere ai locali e far uso dei servizi tecnologici, deve sistemare l'impianto idraulico del servizio igienico della Unità abitativa. Per questo motivo è stato redatto un computo metrico che comprende **il rifacimento dell' intero bagno** come impianto idrico, di rivestimento e pavimentazione e degli elementi sanitari, in quanto senza indagine conoscitiva precisa, non si può appurare l'entità corretta dell' intervento necessario. (**VEDI ALLEGATO N. 16**)



A sinistra nella fotografia i danni interni dovuti alla rottura impianto idrico (zona disimpegno)



A sinistra e destra nella fotografia i danni interni dovuti alla rottura impianto idrico (zona locale a disposizione)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ALLEGATA ALLA SCHEDA CASTALE DELLA UNITA' ABITATIVA è RAPPRESENTATA UNA CANTINA.



PIANTA CANTINA

1:50

Si accede tramite vano scala comune dal corpo di fabbrica posto ad Ovest, situata al Piano Interpiano fa il piano seminterrato ed il Piano Terra .Ha dimensione netta di circa mq. 3,70 per una altezza di circa 1,90.

Pavimento in battuto di cemento. Soffitto e pareti tinteggiate a calce.

Impianto elettrico punto luce e interruttore di comando. No impianto di riscaldamento



FOTOGRAFIA N. 21 –CANTINA AL PIANO AMMEZZATO



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

UNITA' AUTORIMESSA FOGLIO 17 PARTICELLA 324 sub. 9 e sub 10 CATEGORIA A/6

Le n. 2 unità esegutate, catastalmente a destinazione autorimessa e cadauna con la propria scheda catastale , allo stato attuale appaiono unite in un unico spazio, comprensivo anche della parte comune (catastalmente definita) alle due unità.

.Il pavimento è in battuto di cemento, il soffitto e le pareti sono tinteggiate a calce con finitura originale del getto in cls disarmato

L'impianto elettrico è essenziale , punto luce centrale con comando interruttore e scatola di derivazione .No Impianto di riscaldamento.

L'altezza del locale è di circa mt. 2,03

L'accesso avviene tramite portale in ferro e vetro con dimensioni di circa mt. 3,00 in larghezza per mt. 2,00 in altezza.

N.B.

La superficie commerciale delle Autorimesse è stata desunta dalla documentazione grafica tratta dal Permesso di Costruire in Sanatoria C.E. n.09 del 26/05/2025 e dalla Scheda Grafica Catastale allegata agli Atti , in quanto impossibilitato ad effettuare una verifica delle misure perché i locali sono totalmente occupati da suppellettili , mobili e altro materiale ingombrante abbandonato, che non permette una verifica metrica.

Per questo motivo la valutazione economica delle Autorimesse verrà effettuata, sulla base dei due documenti su citati, a corpo e non a misura

La grafica dei due documenti su riportati calcola una superficie lorda dell' intero locale con destinazione catastale Autorimesse (comprensivo dunque anche della parti comuni alle due autorimesse) di mq. 65,00 commerciali.(questo a solo scopo informativo e non valutativo)



FOTOGRAFIA N. 20 –INGRESSO “AREA COMUNE”, PARTE INTERNA ALLE UNITA’ ESECUTATE ACCATASTATE AUTORIMESSE

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

TITOLI AUTORIZZATIVI ESAMINATI :

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO – REGISTRO COSTRUZIONI N.591 CON PROT. 446 DELL'1 NOVEMBRE 1981 relativa a domanda presentata in data 7 febbraio 1981 (vedi allegato n. 5)
- 2) PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. C.E.09 DEL 26/05/2025 a domanda presentata con modello 47/1985-B - Numero 9 dell' apposito registro delle pratiche di Condono ,protocollon.3318 del 25/10/1985 (vedi allegato n. 6)

COMMENTO

Nella concessione di cui al punto 1) era stata autorizzata una altezza dei locali del piano interrato di mt. 4,00.(vedi allegato n. 5)

Fra le varie richieste di sanare difformità rispetto al Primo Progetto di ristrutturazione/ampliamento assentito, c'è anche quella che riguarda, la realizzazione di un interpiano nello spazio altimetrico del piano interrato (altezza originale assentita mt. 4,00), dando origine , come compare nella tavola del permesso di costruire in sanatoria , ad uno spazio per le cantine (altezza reale mt. 1,90) mentre l'altezza destinata al locale autorimessa è di mt. 2,00 -

SITUAZIONE URBANISTICA :

La prima Concessione Edilizia trattava di una Ristrutturazione di Edificio esistente da destinare ad abitazioni ed albergo (giaceva in Zona B/1 _ COMPLETAMENTO) Piano Regolatore Generale – variante 1977- delibera n. 2/31211 del 22/04/1980

Attualmente è Vigente Piano di Governo del Territorio , adottato in data 1/10/2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 ed approvato con Decreto del Commissario ad Acta in data 20/05/2015 prot.n.1767 pubblicato sul BURL n. 40 del 30/09/2015

Il Complesso Condominiale in cui giacciono i beni eseguiti è così inquadrato nell' Attuale Piano di Governo del Territorio : (VEDI ALLEGATO N. 7).

- TAVOLA GRAFICA PR01- Piano delle Regole - Quale ambito del tessuto urbano consolidato “ **Ambito residenziali ad alta densità 1,2 mc/mq**”
- TAVOLA GRAFICA DP09-2 – Documento di Piano _ SCOMPOSIZIONE DEL TERRITORIO IN Classi di sensibilità paesistiche - **Classe di sensibilità Paesistica come: N. 3 – sensibilità media**
- TAVOLA GRAFICA DP06 - Documento di Piano –sud ovest-individuazione dei vincoli e delle “ope legis”:

A) Legge n, 183/1989, art17 comma 6 ter (piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico) P.A.I. (area di conoide attivo non protetta)

B) Area di rispetto fiumi e relative sponde (150 mt) Conosciuto come L.431/85 oggi identificato da D.Lgs. parte Terza , titolo 1 , art 142 , c1, lett.c

C) VINCOLI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/2004 parte III Titolo I - Vincolo Bellezze d'Insieme – conosciuto come L147/39 oggi identificato dall'Art 136 Dlgs42/2004 data delibera 21/12/1977

- TAVOLA GRAFICA DP09-1- Documento di Piano - Sintesi delle Componenti Paesistiche :**Strade Panoramiche SS 345 delle TRE VALLI e strada dal Passo del Baremone da Anfo al Passo del Maniva (Fonte P.T.C.P, art 26 NTA-PPR)**

All'interno della Unità abitativa e nello spazio destinato ad autorimesse e della cantina è possibile richiedere di effettuare opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria previa consultazione e definizione degli interventi con il Tecnico Comunale nelle modalità consentite dalle attuali Leggi Locali, Regionali e Nazionali. **(vedi ultima pagina Allegato n. 7)**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Alberto Eugenio Gilberti, iscritto all'Ordine degli Architetti al N. 1173 ,
in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di COLLIO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

4.2 Rispondenza catastale**Immobile identificato in mappa al : Unità Abitativa (VEDI ALLEGATO N. 8)**

COMUNE DI COLLIO- CATASTO FABBRICATI									
N.	Sez.	foglio	mappale	Subalter	Categoria	Classe	Consiste	Sup.	Rendita
1	NCT	17	324	31	A/2	5	4 Vani	60,00m ² tot.escluse aree scoperte m ² 59,00	€ 173,53
Ex Foglio n.62 Particella n. 286 subalterno n. 31									
Indirizzo : Via Castiglioni n.101 Piano S1- 1									

E :**Unità con destinazione Autorimesse (VEDI ALLEGATO N. 9)**

COMUNE DI COLLIO- CATASTO FABBRICATI									
N.	Sez.	foglio	mappale	Subalter	Categoria	Classe	Consiste	Rendita	
1	NCT	17	324	9	C/6	4	19M ²	€ 18,64	
Ex Foglio n.62 particella n. 286 subalterno n. 9									
Indirizzo : Via Castiglioni n.101 Piano S2									

E :**Unità con destinazione Autorimesse (VEDI ALLEGATO N. 10)**

COMUNE DI COLLIO- CATASTO FABBRICATI									
N.	Sez.	foglio	mappale	Subalter	Categoria	Classe	Consiste	Rendita	
1	NCT	17	324	10	C/6	4	19M ²	€ 18,64	
Ex Foglio N. 62 particella n. 286 subalterno n. 10									
Indirizzo : Via Castiglioni n.101 Piano S2									

ALLEGATO N. 11 : VISURA DELLA PROPRIETA'



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE



Il sottoscritto Architetto Alberto Eugenio Gilberti, iscritto all'Ordine degli Architetti al n. 1173 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

LA NON PRESENZA AI FINI CATASTALI DELLE TRAMEZZATURE DIVISORIE COME DA SCHEDE CATASTALI DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, CHE DI FATTO DANNO ORIGINE A 2 SCHEDE CATASTALI CON ATTRIBUZIONE DI N. 2 DIVERSI SUBALTERNI (SUBALTERNO 9 E SUBALTERNO 10)

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

Pratica Docfa per presentare lo stato di fatto attuale (1 nuova scheda) e di 1 nuovo elaborato planimetrico , complessivo di Tasse erariali per la presentazione e spese del tecnico incaricato alla variazione degli elaborati **euro 1.500,00**



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza : **VEDI ALLEGATO N. 12**

ATTO NOTAIO ANTONIO LANGELLA in Cremona Repertorio n. 2832/2105 del 29 marzo 2002

Registrato a Cremona il 12 /04 /2002 n. 931 serie 1 V Pubb - Trascritto a Brescia il 20/04/2002 ai numeri 17395/10800

Quota di proprietà . PIENA

Usufrutto®

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE (**VEDI ALLEGATO N. 14**)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

VEDI ALLEGATO N. 13 - RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE SE I BENI SONO OCCUPATI

Occupato

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

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

1) Come risulta dall'Allegato n. 14 le spese condominiali arretrate assommano ad Euro 2.157,82 - Il preventivo di spese per il prossimo esercizio è di euro 750,00

2) Il Complesso Condominiale in cui giacciono i beni eseguiti è così inquadrato nell' Attuale Piano di Governo del Territorio : (VEDI ALLEGATO N. 7).:

- a) TAVOLA GRAFICA PR01- Piano delle Regole - Quale ambito del tessuto urbano consolidato " Ambito residenziali ad alta densità 1,2 mc/mq"
- b) TAVOLA GRAFICA DP09-2 – Documento di Piano _ SCOMPOSIZIONE DEL TERRITORIO IN Classi di sensibilità paesistiche - Classe di sensibilità Paesistica come: N. 3 – sensibilità media
- c) TAVOLA GRAFICA DP06 - Documento di Piano –sud ovest-individuazione dei vincoli e delle "ope legis":
 - Legge n, 183/1989, art17 comma 6 ter (piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico) P.A.I. area di conoide attivo non protetta)
 - Area di rispetto fiumi e relative sponde (150 mt) Conosciuto come L.431/85 oggi identificato da D.Lgs. parte Terza , titolo 1 , art 142 , c1, lett.c
 - VINCOLI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/2004 parte III Titolo I - Vincolo Bellezze d'Insieme – conosciuto come L147/39 oggi identificato dall'Art 136 Dlgs42/2004 data delibera 21/12/1977
- d) TAVOLA GRAFICA DP09-1- Documento di Piano - Sintesi delle Componenti Paesistiche :Strade Panoramiche SS 345 delle TRE VALLI e strada dal Passo del Baremone da Anfo al Passo del Maniva (Fonte P.T.C.P, art 26 NTA-PPR)

n.b. All'interno della Unità abitativa , dello spazio destinato ad autorimesse e della cantina è possibile richiedere di effettuare opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria previa consultazione e definizione degli interventi con il Tecnico Comunale nelle modalità consentite dalle attuali Leggi Locali, Regionali e Nazionali. (vedi ultima pagina Allegato n. 7)



6. Formalità, vincoli, oneri a 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.

VEDI ALLEGATO 15

Dalla data della Certificazione Notarile allegata agli atti, non vi sono ulteriori iscrizioni di ipoteche sui beni esegutati



7. Analisi estimativa Unità Abitativa

Per l'analisi estimativa della Unità Abitativa ho effettuato :

- 1) una ricerca comparativa al bene esecutato dei Atti di Compravendita redatti i Collio dall' anno 2021 all'anno 2025
- 2) la comparazione con un Atto di Compravendita all' interno del medesimo complesso Condominiale effettuato in data 5 giugno 2025 prot. 15781/11663 Notaio Giuseppe Gorlani-Brescia , del quale allego copia (**vedi allegato n. 18**)

PUNTO 1

La ricerca AL PUNTO 1 è stata effettuata tramite il Portale Sister della Agenzia delle Entrate ed ho analizzato 18 atti di compravendita con la categoria catastale degli immobili medesima del bene esecutato (categoria A/2)

Nel caso di Atto di Compravendita con annessa Autorimessa (categoria C/6) ho moltiplicato la superficie della medesima per il coefficiente mercantile di 0,50 , ottenendo così una superficie omogenea da sommare alla superficie della unità abitativa per il calcolo medio a metro-quadrato di ogni singola transazione.

Ho eliminato le due transazioni con i valori più alti e le due transazioni con i valori più bassi.

Mi sono rimaste quindi 14 transazioni da raffrontare ed ho sommato il valore complessivo delle transazioni che successivamente ho diviso per la superficie totale omogenizzata di tutte le medesime transazioni.

Il risultato è il seguente :

SUPERFICE	IMPORTO	MEDIA
TOTALE	COMPLESSIVO	EURO/MQ
MERCANTILE	TRANSAZIONI	
MQ	EURO	
1.110,50	769.000,00	692,48

VEDI ALLEGATO N. 17 SCHEMA RIPILOGATIVO ANALISI DEI 18 ATTI DI COMPRAVENDITA

PUNTO 2

L'atto del 5 giugno 2025 prot. 15781/11663 Notaio Giuseppe Gorlani- in Brescia, riporta una superficie oggetto di compravendita di mq 46,00 per un importo della transazione di euro 35.000,00- Ciò significa una valutazione a mq. di euro 760,87

GIUGNO	2025	CATEG	SUP	IMPORTO		
			MERCANTILE	TRANSAZ		EURO/MQ
		A/2	46,00	35.000,00		760,87

Considerato:

- a) che l'atto di cui sopra è riferito ad una unità abitativa che fa parte dello stesso complesso immobiliare ove giace l'unità esecutata ,
- b) che ho preso visione delle condizioni dell' intero Condominio e chiaramente della Unità Immobiliare esecutata ,
- c) che la stipula dell' Atto è stata effettuata nel Giugno 2025, quindi in tempi molto recenti
- d) della vicinanza al Centro Storico di Collio

ritengo che :

il più attendibile e congruo valore di mercato sia quello contenuto nell' atto del Notaio Giuseppe Gorlani

quindi

applico lo stesso valore di euro 760,87/mq alla superficie del bene esecutato che mi dà un valore della Unità Immobiliare di Euro 44.891,33 (euroquarantaquattromilaottocentonovantuno/33)

:

APPLICO L'IMPORTO DI EURO 760,87 AL BENE ESECUTATO ED IL VALORE DEL MEDESIMO È DI EURO						
			MERCANTILE	EURO/MQ		
		A/2	59,00	760,87		44.891,33

7.1 Analisi estimativa Autorimesse

Come già ampiamente documentato nella descrizione dei beni , non avendo potuto verificare le esatte dimensioni del locale attualmente Unico, a pianta libera , ove catastalmente sono identificate 2 autorimesse oltre allo spazio comune alle medesime , la valutazione di tale superficie , che dalle dimensioni grafiche delle schede catastali e dalla tavola grafica del permesso di Costruire in Sanatoria è stata calcolata in mq. 58,00, il valore di tale bene viene stimato **A CORPO E NON A MISURA.**

Tenuto in considerazione quanto prima riportato per la valutazione della Unità abitativa, ed in positivo: la facilità di accesso dalla strada principale, le vicinanze al Centro Storico di Collio ed in negativo le condizioni di finitura del locale e le fasi di compravendita del mercato immobiliare per beni di questa categoria catastale, ritengo che il prezzo congruo del **bene sia a corpo di euro 20.000,00. (ventimila/00)**



8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO N.1 UNICO****BENE ESECUTATO N. 1**

COMUNE DI COLLIO- CATASTO FABBRICATI									
N.	Sez.	foglio	mappale	Subalter	Categoria	Classe	Consiste	Sup.	Rendita
1	NCT	17	324	31	A/2	5	4 Vani	60,00m ² tot.escluse aree scoperte m ² 59,00	€ 173,53
Ex Foglio n.62 Particella n. 286 subalterno n. 31									
Indirizzo : Via Castiglioni n.101 Piano S1- 1									

BENE ESECUTATO N. 2

COMUNE DI COLLIO- CATASTO FABBRICATI									
N.	Sez.	foglio	mappale	Subalter	Categoria	Classe	Consiste	Rendita	
1	NCT	17	324	9	C/6	4	19M ²	€ 18,64	
Ex Foglio n.62 particella n. 286 subalterno n. 9									
Indirizzo : Via Castiglioni n.101 Piano S2									

BENE ESECUTATO N.3

COMUNE DI COLLIO- CATASTO FABBRICATI									
N.	Sez.	foglio	mappale	Subalter	Categoria	Classe	Consiste	Rendita	
1	NCT	17	324	10	C/6	4	19M ²	€ 18,64	
Ex Foglio N. 62 particella n. 286 subalterno n. 10									
Indirizzo : Via Castiglioni n.101 Piano S2									

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in euro (44.891,33 + 20.000,00) = **EURO 64.891,33** diconsi Euro **Sessantaquattromilaottocentonovantuno/33**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **58.000,00** diconsi Euro **Cinquantottomila/00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (parti comuni condominiali)

ULTERIORI ONERI A CARICO DEL COMPRATORE

IL Compratore deve essere edotto che prima di iniziare a fruire della Unità Abitativa deve provvedere alla ricerca del guasto all'impianto idrico del servizio igienico come testimoniato dallo scritto **all'allegato 3** della presente relazione rilasciato dall' Amministratore del Condominio . Non conoscendo l'entità del danno e la sua posizione, è stato redatto un computo metrico dal sottoscritto per il rifacimento dell' intero servizio igienico che assomma ad **Euro 5.269,83 (vedi allegato n 16)**

INOLTRE: SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE EURO 2.157,82 (ALLEGATO N. 14)

SPESE CONDOMINIALI DI PREVISIONE PROSSIMO ESERCIZIO : euro 750,00 (ALLEGATO N. 14)

SPESE AGGIORNAMENTO CATASTALE : EURO 1.500,00

COMPLESSIVAMENTE ONERI E SPESE AGGIUNTIVE AGGIUNTIVE : EURO 9.677,65

9 - Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Alberto Eugenio Gilberti N. 1173

Ordine Architetti di Brescia

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

DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 17 aprile 2026

10 ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO	N. 1	INQUADRAMENTO CONDOMINIO NEL TERRITORIO DI COLLIO
ALLEGATO	N. 2	ESTRATTO MAPPA
ALLEGATO	N. 3	ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIUAZIONE BENI ESECUTATI
ALLEGATO	N. 4	DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE DANNI DOVUTI ALLA ROTTURA DELL IMPIANTO IDRICO SANITARIO DEL SERVIZIO IGIENICO
ALLEGATO	N. 5	PROGETTO ORIGINALE DEL 1981 - STRALCIO
ALLEGATO	N. 6	PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA DEL 2025
ALLEGATO	N. 7	STRALCIO TAVOLE PGT CON VINCOLI
ALLEGATO	N. 8	SCHEDA CATASTALE UNITA' ABITATIVA SUB.31
ALLEGATO	N. 9	SCHEDA CATASTALE UNITA' AUTORIMESSA SUB.9
ALLEGATO	N.10	SCHEDA CATASTALE UNITA' AUTORIMESSA SUB.10
ALLEGATO	N.11	VISURA DEI BENI ESECUTATI
ALLEGATO	N.12	ATTO DI PROVENIENZA
ALLEGATO	N. 13	RISPOSTA AGENZIA ENTRATE NO AFFITTO
ALLEGATO	N.14	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE
ALLEGATO	N.15	ISPEZIONE CONSERVATORIA DI BRESCIA
ALLEGATO	N.16	COMPUTO METRICO RIPARAZIONE IMPIANTO IDRICO SERVIZIO IGIENICO
ALLEGATO	N.17	SCHEMA VALUTATIVO TRAMITE ATTI DI COMPRAVENDITA AGENZIA ENTRATE
ALLEGATO	N. 18	ATTO COMPRAVENDITA BENE SIMILE NELLO STESSO CONDOMINIO
ALLEGATO	N 19.	PLANIMETRIE DEI LOCALI
ALLEGATO	N.20	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

