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. 411/2025

Giudice delegato: **G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:

Esperto incaricato:

ING. FEDERICA BRODINI
Via Pietro Gobetti n, 7, Brescia
CF BRDFRC78L53B157Z
Tel +39.030.3530214
e-mail ingbrodini@gmail.com
PEC federica.brodini@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 4814

Timbro e firma _____

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

Date

Nomina dell'esperto	17.12.2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	30.12.2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	28.05.2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	7.10.2026

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:

Trattasi di 2 unità immobiliari: una che si sviluppa su un piano fuori terra (piano terra) e un piano seminterrato (appartamento con cantina) e l'altra che si sviluppa al piano seminterrato (autorimessa) all'interno di un contesto a destinazione residenziale nel territorio comunale di Caino.

Il contesto, collocato nella zona nord ovest sul territorio di Caino, è quello di un insieme di unità immobiliari a stecca, con parti comuni, che però non sono costituite in condominio.

All'unità si accede da via Villa Mattina e, nello specifico, dall'area a parcheggio antistante gli accessi carraio e pedonale al complesso.

L'unità è difforme rispetto al titolo edilizio e alla planimetria catastale, come meglio illustrato nel corso della relazione.

Ubicazione:

Comune di Caino, via Villa Mattina n. 71/C, piano terra e piano seminterrato.

Identificativi catastali**:**

Gli immobili sono identificati al:

N.C.T., foglio 9, particella 288, sub. 47 (appartamento con pertinenze)

Quota di proprietà:1/1, ovvero 1/2 in regime di comunione dei beni per ciascuno degli esecutati.

N.C.T., foglio 9, particella 288, sub. 27 (autorimessa)

Quota di proprietà:1/1, ovvero 1/2 in regime di comunione dei beni per ciascuno degli esecutati.

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

Divisibilità dell'immobile: NO

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

€ 53.600,00 (cinquantatremilaseicentoeuro/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: considerata la tipologia edilizia, la qualità costruttiva, l'epoca costruttiva, la destinazione, il contesto urbano nel quale l'immobile si colloca, l'orientamento e l'esposizione dell'unità, le pertinenze, le difformità riscontrate e le attività di rimessa in pristino, di demolizione e di sanatoria, si ritiene che il bene goda di modesta commerciabilità nel comune di Caino.

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

Audit documentale e Due Diligence

LOTTO UNICO

Conformità edilizia ☐Si ☒ No se No vedi pagina 20

Conformità catastale ☐Si ☒No se No vedi pagina 21

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO UNICO

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

LOTTO UNICO

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

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

Sommario

1. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione 9
3. Audit documentale e Due Diligence 18
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 18
3.2 Rispondenza catastale 20
3.3 Verifica della titolarità 21
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 23
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente 23
6. Analisi estimativa 24
7. Riepilogo dei valori di stima 27
8. Dichiarazione di rispondenza 27
9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 28

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

LOTTO UNICO: Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

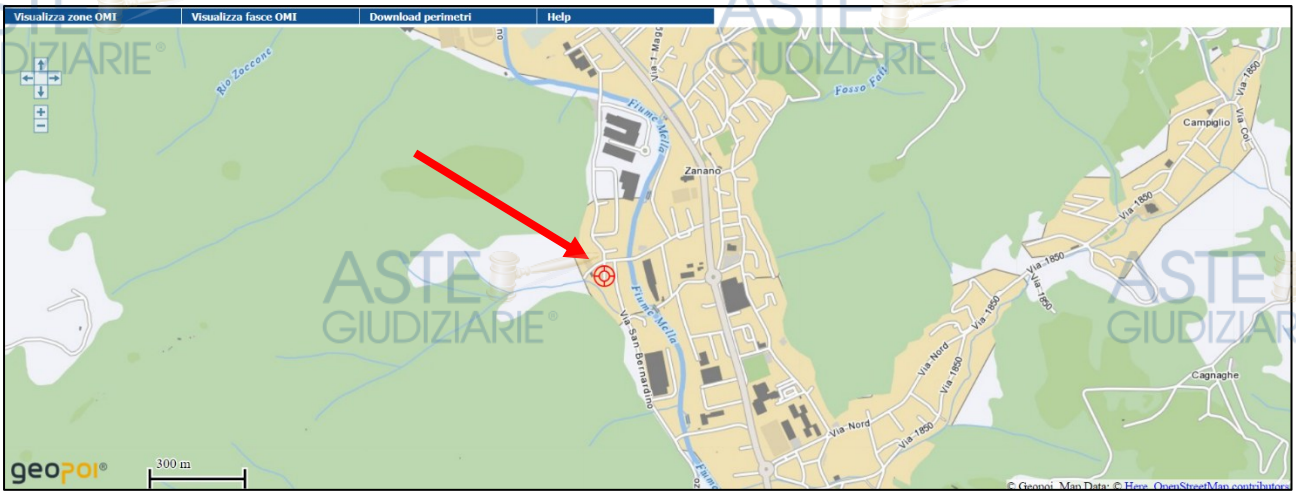
☒ Provincia: Brescia

☒ Comune: Caino

☒ Via Villa Mattina n. 71/c

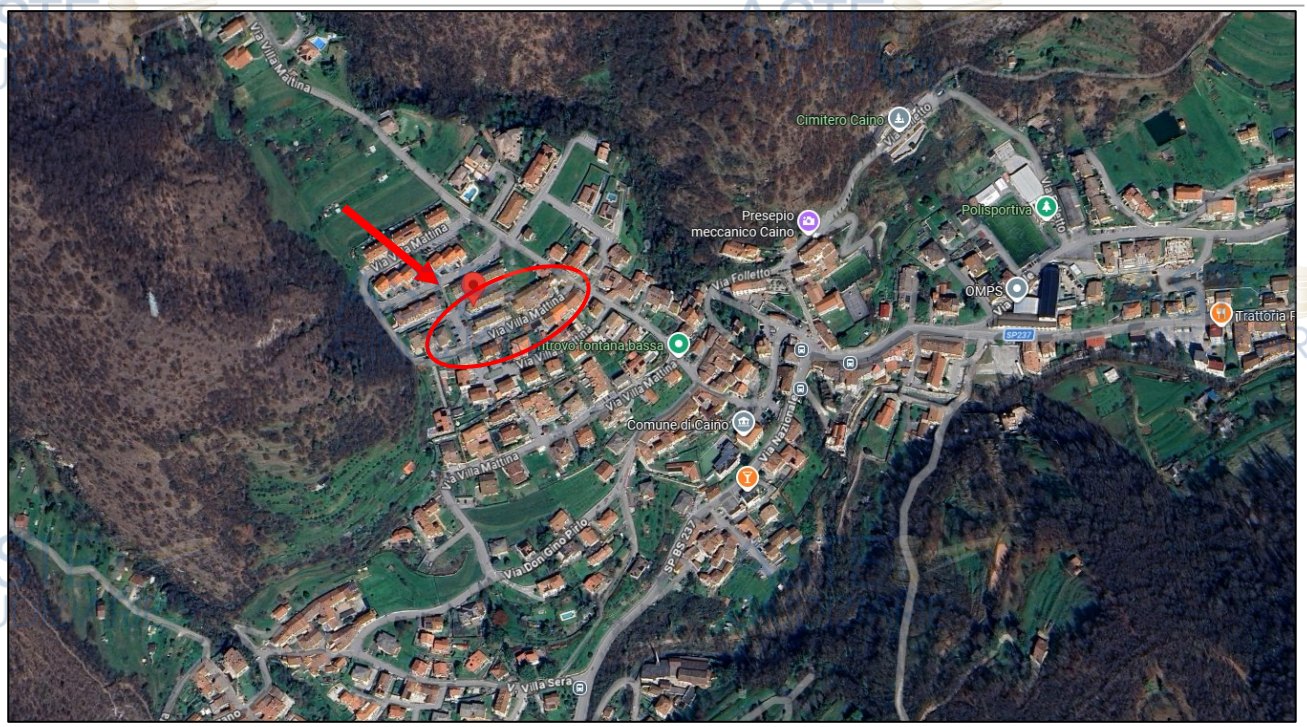
Zona

Mappa geografica



Fonte Geopoi maps - Agenzia delle Entrate

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



Fonte [Google maps]

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

Come visibile in Tav. PR_1.2 var3 – "*Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale*" del Piano delle Regole del P.G.T. adottato, nella sua ultima variante, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 2.4.2021, definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 18.10.2021, il lotto è ricadente nel "Tessuto urbano consolidato – prevalentemente residenziale" e, nello specifico, rientra nel tessuto **urbano R1, a media densità**.

Si tratta di un ambito territoriale che riguarda aree urbanizzate di formazione relativamente recente, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologie diversificate e con presenza di destinazioni di servizio e complementari.

Vincoli amministrativi

Non si riscontra la sussistenza di vincoli amministrtivi.

Per quanto riguarda la "Carta dei rischi e delle sensibilità" (Tav. DP_9 del Documento di Piano del P.G.T.), questa non rileva alcun vincolo di natura idrogeologica insistente sui mappali interessati.

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

Sensibilità paesistica

L'area entro la quale si inserisce il lotto è caratterizzata da una bassa sensibilità paesistica (livello 2), come emerge dall'Allegato DP_8.5 "*Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica*" del Documento di Piano del P.G.T.

Quanto all'*Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"*, da consultazione della tavola DP_5 del Documento di Piano, non si riscontra la sussistenza di vincoli paesaggistici.

PRESCRIZIONI EDIFICATORIE

L'art. 51 NTA del Piano delle Regole descrive il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità. In tale zona è ammissibile la residenza, ma non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
R	ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e successiva ricostruzione, nonché la nuova edificazione dei lotti inedificati.

I paramenti di edificabilità sono:

Ief: 0,333 mq/mq

Rcf: 50 %

Ip: 15 %

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

H max: 9,50 m

LOTTO UNICO

☒ **Tipologia immobiliare:** residenziale.

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** appartamento, con pertinenze e autorimessa in contesto condominiale "a stecca", di relativamente recente edificazione.

☒ **Caratteristiche generali dell'immobile:** il contesto è relativamente recente (inizio anni 2000), il cui stato di conservazione generale è buono. Si tratta di appartamenti distribuiti tra piano terra e piano primo, aventi accesso a cantine e autorimesse collocate al piano seminterrato. La struttura è quella "a stecca" o "a schiera", con antistante e retrostante cortile comune.

☒ **Dimensione dell'unità abitativa :** Superficie: 79,23 mq commerciali allo stato legittimo

1. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Caino, all'estremità nord-ovest del territorio urbanizzato del Comune.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono 2:

- il subalterno 27, che si sviluppa su un piano interrato ed è costituito da un'autorimessa. Si annota che tale piano può dirsi interrato rispetto al piano campagna del fronte nord (accesso all'appartamento), ma è fuori terra (fronte sud) per via dell'orografia del lotto;
- il subalterno 47, che si sviluppa su 2 piani: uno fuori terra e uno interrato. Al piano terra si sviluppa l'appartamento con l'area esterna esclusiva, al piano interrato vi è un locale lavanderia (pertinenza)

Alle unità si accede da via Villa Mattina n. 71/C, percorrendo una diramazione ovest del tratto principale di via Villa Mattina (che si sviluppa lungo la direttrice sud-est/nord-ovest dipartendosi dal nucleo antico di Caino).

La zona è collinare e l'accesso al lotto sul quale insiste il fabbricato ove sono collocate le unità immobiliari avviene dall'area a parcheggio che si trova a ovest del lotto sul quale si erge il fabbricato condominiale che ospita le unità.

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

L'accesso pedonale al fabbricato nel quale si trovano le unità immobiliare avviene da detta area e immette nel cortile comune, mentre l'accesso carraio all'autorimessa, che si trova sul fronte sud del fabbricato, avviene dal cancello carraio al quale si accede dal tratto sud di via Villa Mattina.

L'unità è dotata di cantina di pertinenza, collegata internamente all'appartamento e raggiungibile tramite scala. **Tale cantina, come tale originariamente concepita, è stata tuttavia modificata dagli Esecutati e convertita, per mezzo di modifiche edilizie non autorizzate delle quali si dirà oltre, in seconda camera da letto.**

Questa modifica si ripercuote anche sull'autorimessa, alla quale si accede anche internamente dall'originaria cantina, la quale è inglobata nella camera, andando così a ridursi e non essendo utilizzabile come autorimessa.

Nell'autorimessa vi sono anche scarico e punto acqua per alimentare il lavatoio e la lavatrice.

Il fabbricato condominiale nel suo complesso è in buono stato manutentivo per l'epoca.

I solai sono in laterocemento e il corpo di fabbrica entro il quale si trovano le due unità oggetto di stima ospita altre 2 unità immobiliari, ovvero un appartamento al piano primo e un'autorimessa al piano interrato.

Descrizione dell'unità immobiliare (appartamento al piano terra):

Internamente l'unità si presenta in carente stato manutentivo, specie per quanto riguarda il servizio igienico, l'atrio notte, la camera da letto e la scala di collegamento con il piano interrato.

In questi locali si riscontra la diffusione di copiose muffe.

L'appartamento è così articolato:

- accesso direttamente nella zona giorno *open-space* con angolo cottura;
- atrio di disbrigo con accesso a bagno, camera e scala che scende al piano inferiore;
- vano scale di accesso al piano seminterrato;
- al seminterrato ulteriore stanza adibita a camera da letto, realizzata unendo ripostiglio e autorimessa;
- autorimessa di dimensioni ridotte (non utilizzabile come tale) usata come cantina e lavanderia.

Dal soggiorno ci si immette nell'atrio che disbriga al servizio igienico, alla camera da letto matrimoniale e alla scala che conduce al piano inferiore.

Il servizio igienico è completo di lavabo, bidet, wc e doccia, rivestimento alle pareti in ceramica che si sviluppa fino all'altezza di circa 2,10 m e pavimenti in ceramica.

I locali al piano terra hanno solaio di copertura piano e altezza di 2,70 m.

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

Esternamente, sul fonte nord-ovest vi è un'area esclusiva costituita da corte pavimentata che misura circa 12,36 mq (13,08 di s.l.p.), mentre sul fronte sud-est vi è un balcone, sul quale affaccia la camera da letto, di circa 5,20 mq.

Finiture:

Le finiture dell'unità sono tipicamente "da capitolato" dei primi anni 2000, i pavimenti interni sono in ceramica monocottura.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e con scuri in legno, in cattino stato conservativo, specie quelli del fronte sud. Il portoncino esterno è del tipo blindato.

Gli intonaci sono al civile tinteggiati con tempera bianca, serramenti interni ad ante cieche, in tamburato con laminatura effetto noce, i battiscopa in legno.

Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento termoautonomo, con caldaia tradizionale a gas metano collocata nel servizio igienico, per la produzione di acqua calda sanitaria e l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento, costituito da radiatori in ghisa dell'epoca costruttiva.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotata di citofono.

Non sono stati prodotti certificati di conformità di alcun impianto.

Descrizione dell'unità immobiliare (autorimessa al piano interrato):

L'autorimessa, come anticipato, viene utilizzata a cantina: è stata ridotta dalla demolizione della originaria tramezza che la divideva dall'effettiva cantina/ripostiglio e dalla ricostruzione di una tramezza.

La porzione di autorimessa che permane allo stato di fatto misura circa 11,45 mq, con pavimento in gres antigelivo; il solaio è in lastre *predalles*, le murature perimetrali sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco, la saracinesca è in alluminio anodizzato.

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

Descrizione delle difformità riscontrate:

Nel corso del sopralluogo del 10.2.2026 sono state rilevate le consistenze delle unità in oggetto e si è riscontrato quanto di seguito rappresentato, emerso dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di progetto, che definisce lo stato legittimo dell'unità immobiliare.

Tali discrepanze sono state argomento di confronto anche con la P.A., nella persona del geom. Freda, referente per l'edilizia privata dell'U.T. del Comune di Caino.

Rispetto allo stato legittimo, al **piano interrato** si riscontrano le seguenti difformità, già anticipate:

- l'autorimessa è stata modificata demolendo la tramezza divisoria esistente tra essa e l'adiacente lavanderia/ripostiglio (alla quale si accede da scala interna);
- il ripostiglio, ampliato dai 3,80 mq di variante (4,70 mq del progetto inziale) a circa 10,21 mq, è riscaldato da un radiatore ed è stato trasformato in stanza ad uso camera da letto, senza finestre e con diretto accesso all'autorimessa, ridotta a circa 11,45 mq dagli originari 20,45 mq di Concessione e 17,25 mq di D.I.A. di variante;
- l'autorimessa non è più utilizzabile come tale ed è diventata (e usata) come cantina.

Si segnala una **peculiare criticità**, che è stata anche discussa con la Pubblica Amministrazione, la quale ha espresso, orientamento che si condivide e che qui si descrive, che **la variante non è completa**, in quanto carente di rappresentazione dello stato autorizzato e della completa e corretta rappresentazione delle variazioni intercorse tra lo stato autorizzato e la nuova configurazione (tavola di comparazione incompleta).

Ciò all'epoca della presentazione della pratica edilizia non ha consentito alla P.A. di avere un quadro chiaro della situazione, essendo in tal modo la **S.C.I.A. fondata su una rappresentazione incompleta.**

Per tale ragione le difformità vengono valutate assumendo come riferimento di confronto dello stato dei luoghi la Concessione Edilizia originaria, ovvero la C.E. n. 1507 del 19.11.2002.

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

Sanabilità delle difformità riscontrate:

Premessa

Ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, lo "stato legittimo" dell'immobile o dell'unità immobiliare "*è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*"

L'effettiva sanabilità di un bene è sempre subordinata al buon esito dell'istruttoria condotta dalla Pubblica Amministrazione, pertanto le considerazioni che seguono possono essere passibili di diversa interpretazione da parte della P.A., nonché produrre esiti non in linea con quanto ipotizzato nella fase di effettiva predisposizione della pratica di sanatoria.

Ciò premesso, si osserva che:

1) al netto delle difformità riscontrate nelle aperture, in parte rientranti in tolleranze edilizie in parte no (non in tolleranza la finestra del bagno, quella del soggiorno, la porta di ingresso e il portale di accesso all'autorimessa)
2) al netto delle modifiche che hanno interessato autorimessa e lavanderia

si riscontra aderenza tra lo stato dei luoghi e la D.I.A. di variante, eccezione fatta per la formazione di una soletta di circa 1,40 mq a copertura di parte delle scale esterne (oggi ad uso esclusivo di altra unità immobiliare) di accesso al seminterrato, come da rappresentazione fotografica che segue.

Tuttavia, per quanto già espresso ed emerso anche da confronto con la P.A**., la D.I.A. di variante non è da reputarsi consolidata in quanto fondata su una erronea e non completa rappresentazione delle modifiche da autorizzarsi.**

Nell'incertezza interpretativa sul punto, che sarà da verificarsi nel corso dell'effettiva predisposizione della pratica di sanatoria, si fa riferimento alla pratica edilizia originaria, ovvero la C.E. n. 1507 del 19.11.2002.

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

Rispetto alla Concessione, pertanto, alle già citate difformità si aggiungono:

- la presenza scala interna di collegamento dell'appartamento alla cantina, che in Concessione era scala di pertinenza dell'unità immobiliare del piano 1°. L'unità in esame accedeva al proprio seminterrato da scala esterna (ora assegnata al piano 1°);
- al piano seminterrato la presenza della suddetta scala entro l'u.i. e una lieve variazione di s.l.p., nonché l'assenza di collegamento con l'atrio di disbrigo che in Concessione era comune

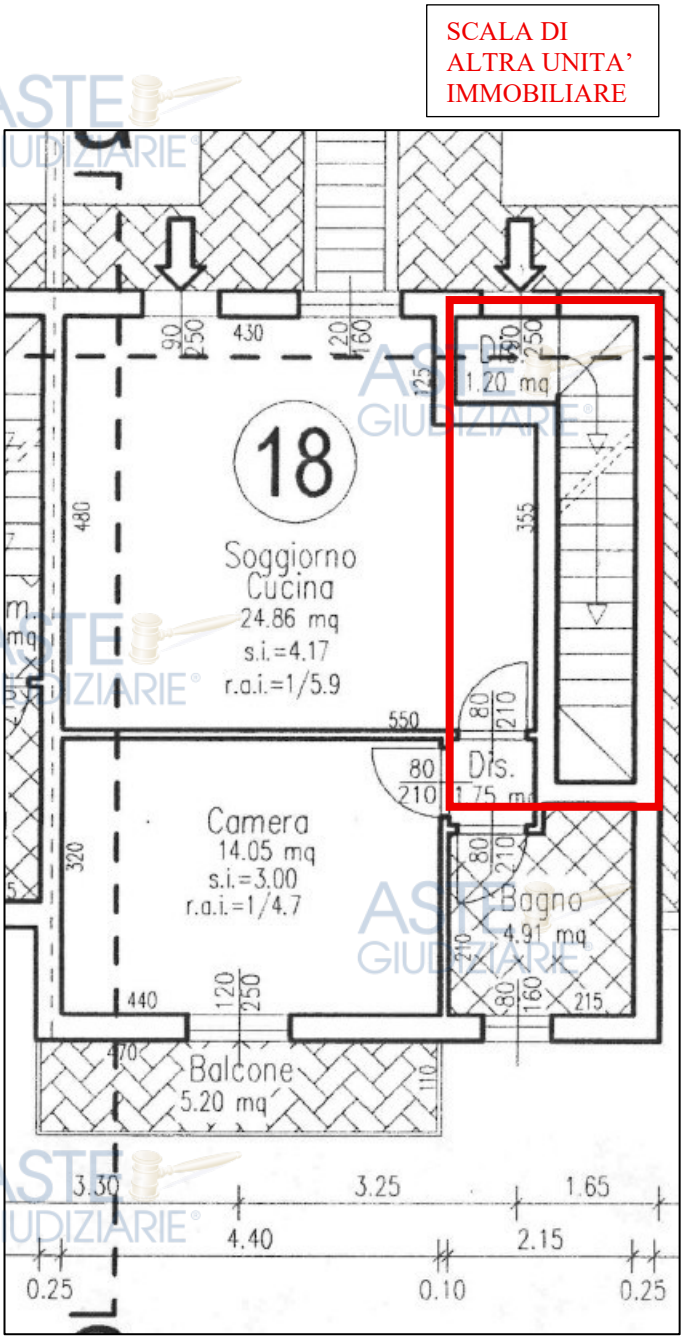


Figura 1: C.E. originaria

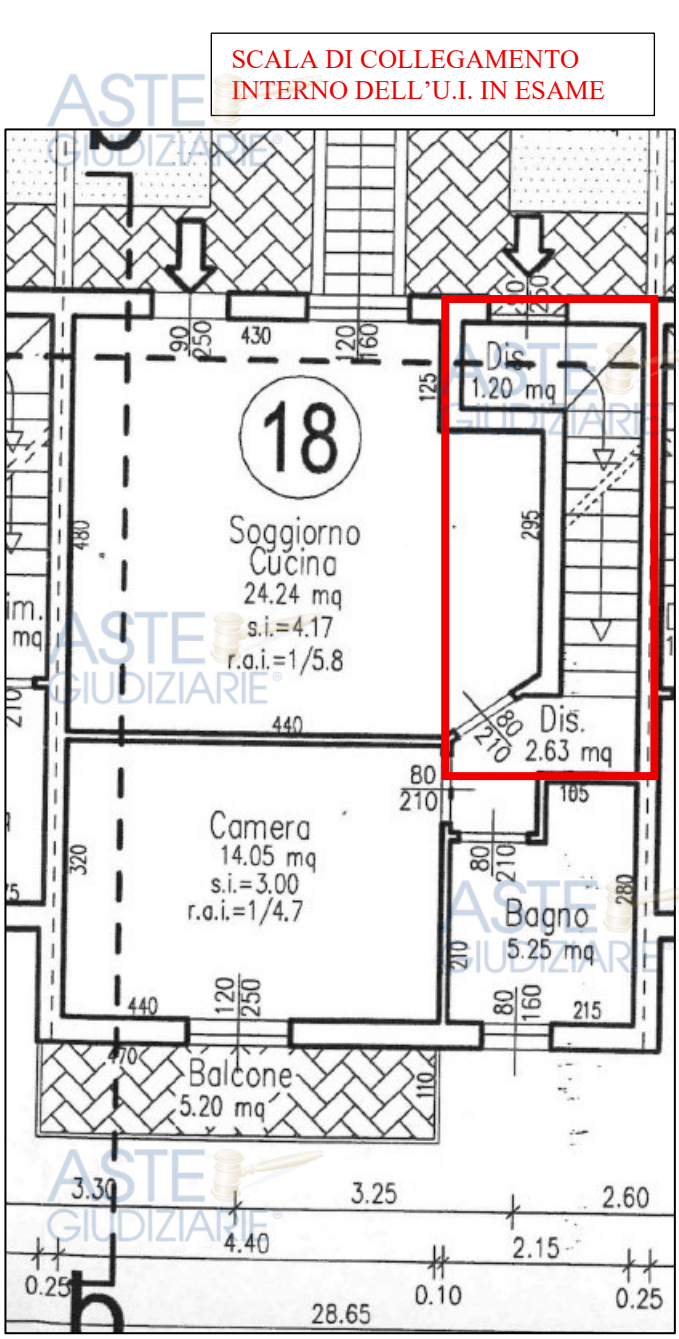


Figura 2: D.I.A. di variante

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

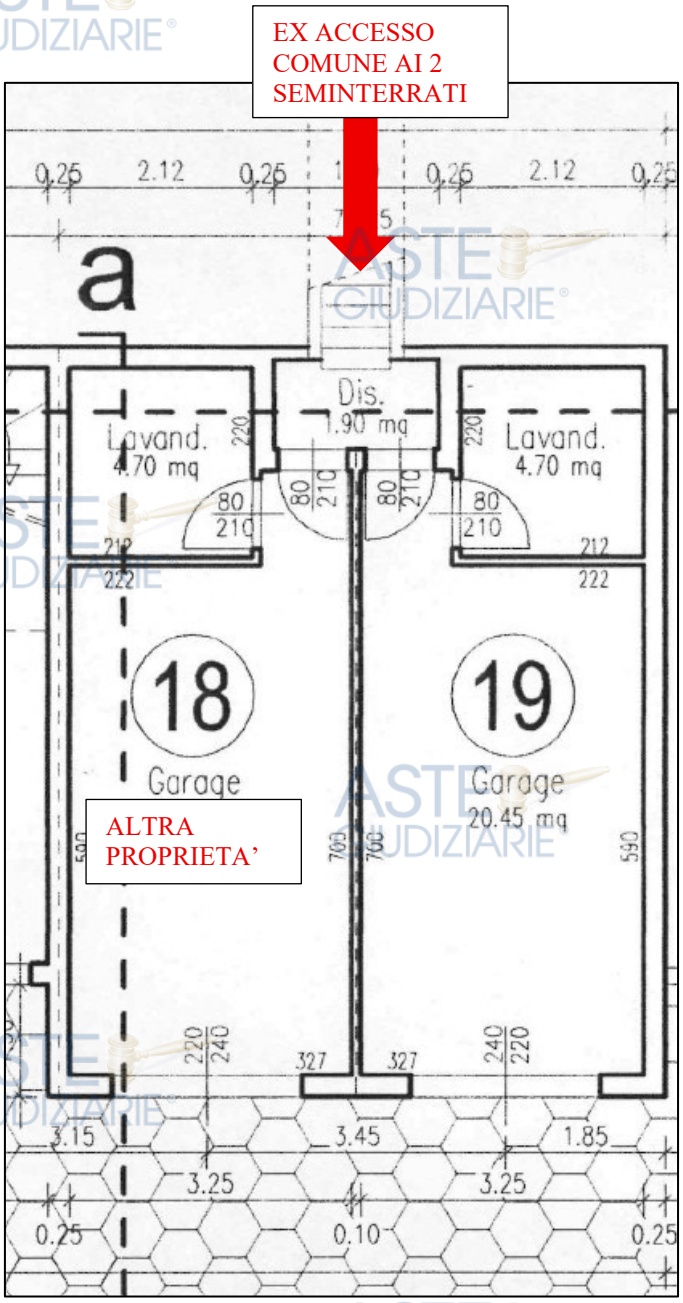


Figura 3: piano seminterrato da C.E.



Figura 4: piano seminterrato da D.I.A.

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



Figura 5: soletta con parapetto da demolire

Alla luce di quanto emerso si prevede pertanto che si renda necessaria la sanatoria di quanto realizzato in difformità rispetto alla Concessione originaria e la rimessa in pristino delle opere non autorizzate nel piano seminterrato e della soletta nel cortile esclusivo, che copre parzialmente la scala (di terzi) di discesa al piano seminterrato.

Si ribadisce che tali valutazioni non costituiscono garanzia circa l'esito dell'*iter* di sanatoria, in quanto l'effettiva sanabilità e le modalità di sanatoria sono da valutarsi **in corso di presentazione pratica.**

Inoltre si annota che l'elaborato planimetrico prot. n. BS0086935 del 22.07.2020 presenta un errore.

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

Nel "Piano primo sottostrada" il subalterno con il quale confina il sub. 27 è indicato come sub. 48, mentre allo stato di fatto, nonché da quanto emergente dalle planimetrie catastali, si tratta del sub. 47.

Sulle riscontrate difformità, lo spettro di spesa è variabile, ma si ritiene congruo prevedere un deprezzamento percentuale di circa 25% per opere di ripristino, di demolizione (soletta con parapetto), per pratiche edilizie e sanzione amministrativa per la sanatoria delle opere difformi.

Confini

Foglio 9, Catasto Terreni mappale 288

☒ Nord: mappale 69
☒ Est: mappali 287, 295, 300, 303, 308, 81, 312
☒ Sud: mappali 310
☒ Ovest: mappali 310, 302, 297, 289

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Diretto in loco

☒ Data del sopralluogo: 10.2.2026

☒ Desunto graficamente da:

☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno

☐ 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 (ad avvenuta rimessa in pristino e sanatoria)

Destinazione		*Superficie*	*Indice mercantile app.*
Piano terra			
Alloggio	m^2	60,03	100%
Balcone	m^2	5,20	50%
Corte	m^2	13,08	10%
Piano interrato			
Spazi accessori (ripostiglio)	m^2	19,88	50%
Autorimessa	m^2	11,01	50%

Sup. Commerciale 79,39 mq

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

Superficie commerciale	m^2	**79,39**

Caratteristiche qualitative

L'appartamento si presenta con finiture al civile relativamente contemporanee (inizio anni 2000), il cui stato manutentivo è tuttavia carente. Nei locali visionati si è riscontrata la diffusione di muffe, specie nel servizio igienico e nel vano scale.

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 1/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 1/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco:

- Concessione Edilizia n. 28/2002, prot. n. 1507, riguardante altro corpo di fabbrica (principale)
- Concessione Edilizia n. 15/2003, prot. n. 1529, riguardante il corpo di fabbrica in oggetto;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per variante alla C.E. n. 15/2003.

☒ Indicare la documentazione visionata:

- Elaborati progettuali;
- Relazioni tecniche illustrative;
- Elaborati catastali.

☒ Fonte documentazione visionata: Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e Sportello Edilizia dell'U.T. del Comune di Caino

☒ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 2.4.2026 (data dell'effettuazione dell'accesso agli atti all'U.T. Comunale)

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

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico:

Il Comune di Caino è dotato di P.G.T. adottato, nella sua ultima variante, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 2.4.2021, e definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 18.10.2021.

☐ Convenzione Urbanistica: -

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: -

☐ Vincoli ambientali:-

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Brescia nr. 4814, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caino ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione.

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione

per le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate citate nel paragrafo ad esse dedicato, che vengono fotografate anche dalla documentazione catastale, e per l'incongruenza dell'elaborato planimetrico con le planimetrie catastali.

3.2 Rispondenza catastale

Lotto unico:

Immobili identificati in mappa al Comune di Caino

- Catasto Fabbricati, foglio sez. NCT, foglio 9, particella 288, sub. 47, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, sup, catastale 62 mq, sup. escluse aree scoperte 59 mq, r.c. 247,90 €, piano T, S1;
- Catasto Fabbricati, foglio sez. NCT, foglio 9, particella 288, sub. 27, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, sup, catastale 19 mq, r.c. 35,12 €, piano S1.

Elenco documentazione visionata:

- Visura per immobile storica;
- Planimetria catastale;
- Estratto mappa catastale;
- Elaborato planimetrico.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 20.1.2026

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Brescia nr. 4814, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Brescia, 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 difformità riscontrate citate nel paragrafo ad esse dedicato.

3.3 Verifica della titolarità

Lotto unico

Immobili identificati in mappa al Comune di Caino, sez. urb. NCT:

- Catasto Fabbricati, foglio sez. NCT, foglio 9, particella 288, sub. 47, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, sup, catastale 62 mq, sup. escluse aree scoperte 59 mq, r.c. 247,90 €, piano T, S1;
- Catasto Fabbricati, foglio sez. NCT, foglio 9, particella 288, sub. 27, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, sup, catastale 19 mq, r.c. 35,12 €, piano S1.

Inquadramento della titolarità

☒ Quota di proprietà: proprietà di ½ di OMISSIS in regime di comunione dei beni. Proprietà di ½ di OMISSIS in regime di comunione dei beni.

☐ Usufrutto: -

☐ Quota di Nuda proprietà: -

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

Condizioni limitanti

☐ Servitù: -

☐ Vincoli: -

☐ Oneri: -

☐ Pesi: -

☐ Gravami: -

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero: vi vivono il sig. OMISSIS e la figlia maggiore

☐ 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

Titoli di provenienza

Come rilevato dal Certificato Notarile a firma notaio Vincenzo Calderini redatto in data 25.11.2025 i beni immobili catastalmente identificati al N.C.T.:

- Catasto Fabbricati, foglio sez. NCT, foglio 9, particella 288, sub. 47, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, sup, catastale 62 mq, sup. escluse aree scoperte 59 mq, r.c. 247,90 €, piano T, S1;
- Catasto Fabbricati, foglio sez. NCT, foglio 9, particella 288, sub. 27, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, sup, catastale 19 mq, r.c. 35,12 €, piano S1.

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

sono di proprietà di OMISSIS nata a Napoli in data 20 maggio 1974 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e di proprietà di OMISSIS nato a Napoli in data 30 luglio 1968 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

Nel ventennio preso in esame nella certificazione notarile, si rilevano le seguenti provenienze:

- **Trascrizione 43017/25796 del 10.8.2004 (atto notaio Zichichi Chiara in data 26.7.2024 n. 73294/8954 rep.)**

Trattasi di atto di compravendita con il quale OMISSIS e OMISSIS acquistano i suddetti beni immobili per la quota di 1/1 di piena proprietà da OMISSIS con sede in Brescia C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

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

Non si segnalano formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente.

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

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Iscrizione 43018/10691 del 10.8.2004 (ipoteca volontaria – atto notaio Zichichi Chiara in data 26.7.2024 n. 73295/8955 rep.)**

Trattasi di iscrizione di ipoteca volontaria iscritta per la complessiva somma di € 178.500,00 concessione a garanzia di mutuo per capitale di € 119.000,00, durata 29 anni

- a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.a. con sede in Mantova C.F. 02017160207, domicilio ipotecario eletto in Villa Carcina Via Bernocchi n. 9;
- contro OMISSIS nata a Napoli in data 20 maggio 1974 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS nato a Napoli in data 30 luglio 1968 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

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

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 23 luglio 2024 ai nn. 33521/5542 di rinnovazione

- **Iscrizione 5542/33521 del 23.7.2024 (ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo - atto Notaio Zichichi Chiara in data 26.7.2026 n. 33521/5542 rep.)**

Trattasi di rinnovazione ipoteca volontaria iscritta per la complessiva somma di € 178.500,00 concessione a garanzia di mutuo per capitale di € 119.000,00, durata 29 anni

- a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.a. con sede in Mantova C.F. 02017160207, domicilio ipotecario eletto in Villa Carcina Via Bernocchi n. 9;
- contro OMISSIS nata a Napoli in data 20 maggio 1974 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS nato a Napoli in data 30 luglio 1968 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

in rinnovazione alla formalità iscritta presso l'Ufficio del Registro di Brescia il 10.8.2004 al n. generale 43018 e al n. particolare n. 10691 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

- **Trascrizione 55338/37826 del 25.11.2025 (atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento)**

Trattasi di verbale di pignoramento immobili:

a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G. Bovio, 22 80133 Napoli

- contro OMISSIS nata a Napoli in data 20 maggio 1974 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS nato a Napoli in data 30 luglio 1968 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

6. Analisi estimativa

Le presenti stime sono state eseguite tenendo conto:

1. Della zona in cui i lotti sono ubicati;
2. Dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per l'area;
3. Della destinazione d'uso consentita;
4. Dei valori medi di mercato per immobili o terreni similari.

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

La valutazione ha tenuto conto, per raffronto, di fonti dirette in loco e di pubblicazioni di settore, quali:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2025, semestre 2 (ultime quotazioni disponibili).

LOTTO UNICO:

Immobili identificati in mappa al Comune di Caino, sez. urb. NCT

- Catasto Fabbricati, foglio sez. NCT, foglio 9, particella 288, sub. 47, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, sup, catastale 62 mq, sup. escluse aree scoperte 59 mq, r.c. 247,90 €, piano T, S1;
- Catasto Fabbricati, foglio sez. NCT, foglio 9, particella 288, sub. 27, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, sup, catastale 19 mq, r.c. 35,12 €, piano S1.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Il valore di stima è stato determinato considerando sia la specifica zona di Caino nella quale si trovano i beni, sia la commerciabilità degli stessi, penalizzata dall'incertezza dell'esito della sanatoria.

Per tali ragioni la superficie commerciale assunta è quella dello stato in cui verrà a trovarsi l'immobile una volta ripristinate le sue condizioni legittime, con demolizione della soletta di copertura della scala e la rimessa in corretta posizione della relativa recinzione (79,39 mq in luogo di 80,79 mq, comprensivi della soletta da demolire).

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2025, semestre 2, nel comune di Caino, in zona centro abitato, zona B1, per la tipologia edilizia "abitazioni civili" in stato conservativo "normale", le quotazioni rilevate sono:

Min 980 €/mq Max 1.250 €/mq

Sulla scorta di quanto rilevato e sopra descritto, sulla base delle indagini svolte, della valutazione dello stato conservativo, dei luoghi, nonché della valutazione delle fonti citate; tenuto conto della specifica zona di Caino in cui si trova l'immobile, dalla collocazione dell'immobile, del contesto generale e, in particolare, di quello delle unità immobiliari in oggetto, ritengo congruo e giudizievole attribuire ai suddetti immobili un valore unitario per superficie commerciale di €/mq 1.100,00. Ciò in ragione anche del contesto, della scarsa

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

disponibilità di offerta sul mercato e in particolare nel Comune in cui il fabbricato si trova, della tipologia edilizia in stima nel Comune considerato, dello stato conservativo delle unità immobiliari.

Da ciò risulta che il più probabile valore sul libero mercato è 1.100,00 €/mq x 79,39 mq = 87.329,00 €.

La riduzione del 25% sull'importo stimato, per tenere conto delle spese di sanatoria, dell'incertezza dell'esito della stessa, delle opere di rimessa in pristino de luoghi al piano interrato e di demolizione della soletta, incide per l'importo di:

€ 87.329,00 x 0,25= € 21.832,25

Considerata la condizione di vendita forzata, si ritiene che il valore unitario per superficie commerciale vada ridotto ad €/mq 950,00 con conseguente più probabile valore di mercato in vendita forzata pari a:

950,00 €/mq x 79,39 mq = € 75.420,50 - € 21.832,25= € 53.588,25

Pertanto, tenendo conto delle spese per la rimessa in pristino e la regolarizzazione del sanabile, **il più probabile valore in condizione di <u>vendita forzata</u> è di € 53.588,25**

con arrotondamento € 53.600,00 (cinquantatremilaseicentoeuro/00)

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

7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Comune di Caino, sez. urb. NCT:

- Catasto Fabbricati, foglio sez. NCT, foglio 9, particella 288, sub. 47, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, sup, catastale 62 mq, sup. escluse aree scoperte 59 mq, r.c. 247,90 €, piano T, S1;
- Catasto Fabbricati, foglio sez. NCT, foglio 9, particella 288, sub. 27, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, sup, catastale 19 mq, r.c. 35,12 €, piano S1.

quindi il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in

€ 53.600,00 (cinquantatremilaseicentoeuro/00)

8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 4814

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.

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

☒ 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: 28.05.2026

9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. All. 1: Documentazione fotografica
2. All. 2: Stralci P.G.T.
3. All. 3: Documentazione catastale: estratto mappa, planimetrie catastali, visure storiche catastali per immobile, elaborato planimetrico.
4. All. 4: Dati O.M.I.

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