

STUDIO TECNICO  
Geom. Frosi Giovanni - arch. Luciano Guerreschi – ing. Stefano Frosi  
via Marconi n° 3 - 25024 Leno (BS) tel. e fax 030/ 906482 - e-mail: [fg.studiofrosi@gmail.com](mailto:fg.studiofrosi@gmail.com)  
mail pec: [luciano.guerreschi@archiworldpec.it](mailto:luciano.guerreschi@archiworldpec.it)

# 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. 42/2021

Giudice delegato: Dr. Maurizio di Rocco

### Anagrafica

Creditore procedente:

[Redacted information]

Rappresentato dall'Avvocato

[Redacted information]

Esecutato:

[Redacted information]

Esperto incaricato

**Arch. Luciano Guerreschi**

Via Marconi n. 3

CF: GRRLCN 63S27E526W

Tel : 030906482

Fax : 030906482

E mail: [fg.studiofrosi@gmail.com](mailto:fg.studiofrosi@gmail.com)

PEC: [luciano.guerreschi@archiworldpec.it](mailto:luciano.guerreschi@archiworldpec.it)

Iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1330.



Timbro e firma

Publicazione 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 **12 maggio 2021**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **07 giugno 2021**

Data della consegna del rapporto di valutazione : non oltre il **03 novembre 2021**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita **03 dicembre 2021**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Identificazione dei lotti****LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica : appartamento con giardinetto

Ubicazione : Comune di Borgo S. Giacomo via I Maggio

Identificativi catastali : **NCT Foglio 16**                      **Mappale 128 sub. 14**  
**Mappale 128 sub. 27**

Quota di proprietà: **proprietà 1/1**

**Diritto di proprietà : proprietà esclusiva**

Divisibilità dell'immobile : Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato**                      €                      **146.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**                      €                      **132.000,00**

**Valore locativo medio di mercato**                      €/anno                      **3.600,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: trattasi di piccola abitazione accorpata e inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione e comprendente 14 unità abitative. tenendo conto della modesta tipologia costruttiva dello stato di conservazione, dell'ubicazione, in posizione decentrata, si ritiene che l'immobile abbia ancora un margine di commerciabilità nella fascia medio-bassa di mercato.

**LOTTO NR. 2**

Descrizione sintetica : appartamento piano terra

Ubicazione : Comune di Borgo S. Giacomo via Cremona n. 4

Identificativi catastali : **NCT Foglio 13**                      **Mappale 165 sub. 3**

Quota di proprietà: **proprietà 1/1**

**Diritto di proprietà : proprietà esclusiva**

Divisibilità dell'immobile : Non divisibile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Più probabile valore in libero mercato** € **58.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **52.000,00**

**Valore locativo medio di mercato** €/anno **2.760,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: trattasi di appartamento al piano terra e inserita in un fabbricato ristrutturato e comprendente 3 unità abitative. tenendo conto della tipologia costruttiva dello stato di conservazione, ubicato nella parte storica dell'abitato di Borgo S. Giacomo, si ritiene che l'immobile abbia ancora un margine di commerciabilità principalmente per soggetti confinanti.

### **LOTTO NR. 3**

Descrizione sintetica : tettoia al rustico con area pertinenziale

Ubicazione : Comune di Borgo S. Giacomo via Cremona n. 6

Identificativi catastali : **NCT Foglio 13**      **Mappale 1127 ex mapp. 166**

Quota di proprietà: **proprietà 1/1**

**Diritto di proprietà : proprietà esclusiva**

Divisibilità dell'immobile : Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato** € **46.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **42.000,00**

**Valore locativo medio di mercato** €/anno **2.400,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: trattasi di tettoia al rustico utilizzata come deposito di attrezzature edili, adiacente a fabbricato esistente e dotata di area esterna pertinenziale, si ritiene abbia ancora buoni margini di commerciabilità.

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

#### **LOTTO NR. 1**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  No  Si

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

### LOTTO NR. 2

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  No  Si

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

### LOTTO NR. 3

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  No  Si

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

#### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si

Condizioni limitative  No  Si

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

In data 07.06.2021 il CTU effettuava il giuramento, in modalità telematica presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari , per il conferimento dell' incarico di stima.

In data 30.06.2021 il CTU procedeva ad effettuare congiuntamente al custode incaricato, un primo sopralluogo ricognitivo per accedere agli immobili oggetto della stima, allo scopo di verificarne lo stato generale.

In data 28.07.2021 veniva ritirata la documentazione richiesta al Comune di Borgo S. Giacomo al fine di completare le verifiche relative alla conformità edilizia.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### LOTTO NR. 1

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di Borgo S. Giacomo
- via I Maggio
- Civico snc

**Zona:** periferica, con destinazione residenziale.



## Foto satellitare



- Destinazione urbanistica dell'immobile : **residenziale**
- Tipologia immobiliare : **appartamento con giardino in complesso immobiliare**
- Tipologia edilizia dei fabbricati: **costruzioni realizzate ex-novo nel 2003**
- Tipologia edilizia unità immobiliari : **abitazione a schiera su due piani**
- Caratteristiche generali dell'immobile: **discreto stato di conservazione**
- Dimensione : **piccola**
- Caratteri domanda e offerta
  - ipotetico lato acquirente: **privato.**
  - ipotetico lato venditore: **privato.**
- Forma di mercato  **oligopolio**
- Filtering  **assente**
- Fase del mercato immobiliare  **stagnante**
- Altro

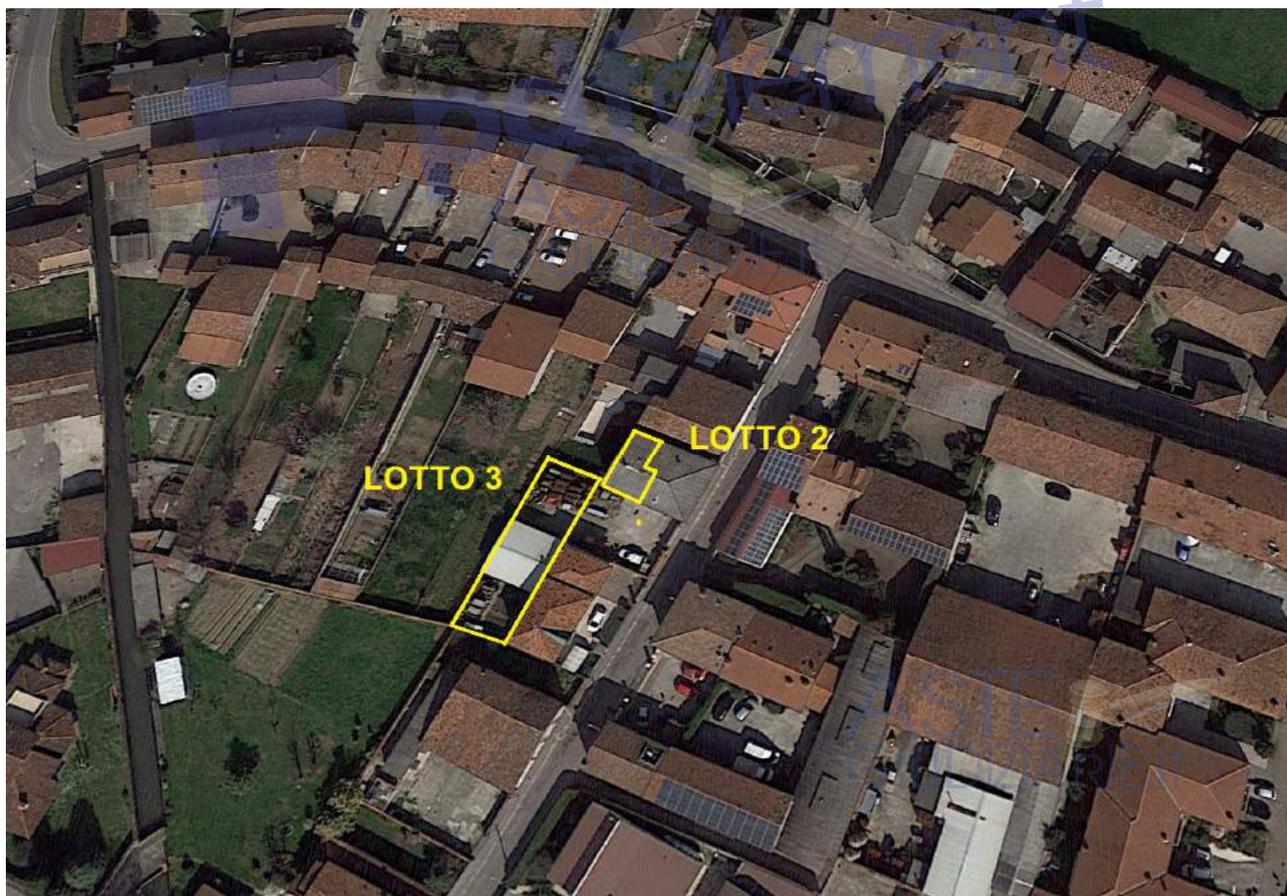


**LOTTI NR. 2 - 3****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

- Provincia di Brescia
- Comune di Borgo S. Giacomo
- via Cremona
- Civico 4 - 6



**Zona:** nucleo storico, con destinazione prevalentemente residenziale.

**Foto satellitare**

- Destinazione urbanistica dell'immobile : **residenziale lotto 2 – artigianale lotto 3**
- Tipologia immobiliare : **appartamento lotto 2 – deposito attrezzi lotto 3**
- Tipologia edilizia dei fabbricati: **immobile ristrutturato**
- Tipologia edilizia unità immobiliari : **appartamento piano terra lotto 2 - tettoia lotto 3**
- Caratteristiche generali dell'immobile: **discreto stato di conservazione**
- Dimensione : **piccola**
- Caratteri domanda e offerta [x] **ipotetico lato acquirente:**  
**privato.**
- [x] **ipotetico lato venditore:**  
**privato.**
- Forma di mercato [x] **oligopolio**
- Filtering [x] **assente**
- Fase del mercato immobiliare [x] **stagnante**
- Altro

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

**LOTTO NR. 1**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito :**

Trattasi di abitazione distribuita al piano terra e al primo piano, facente parte di un complesso immobiliare di 14 unità residenziali ubicata nel Comune di Borgo S. Giacomo in via I Maggio.

Le caratteristiche sono riconducibili a quelle di abitazioni modeste per la tipologia e per il periodo di costruzione, caratterizzata in linea di massima da locali di forma regolare che a loro volta sono collegati mediante scala interna.

L'intero complesso immobiliare si presenta in condizioni normali soprattutto nelle parti comuni, l'ubicazione, pur essendo periferica, risulta in un contesto generale comunque buono con una viabilità sufficientemente adeguata.

L'alloggio è essenzialmente composto da una stanza d'ingresso che funge da soggiorno e cucina, con scala interna per accedere a lavanderia e autorimessa, al piano terra; due camere da letto con balcone e un bagno, al primo piano. Oltre a questo troviamo anche una piccola corte esclusiva a piano terra direttamente accessibile dal soggiorno.

Ubicazione : Comune di Borgo S. Giacomo via I Maggio snc



Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativi catastali:

NCT Foglio 16 Mappale 128 sub 14 Cat. A/2, Cl. 5 - 4,5 vani RC € 267,27  
Mappale 128 sub 27 Cat. C/6, Cl. 2 - mq 21 RC € 29,26



Confini

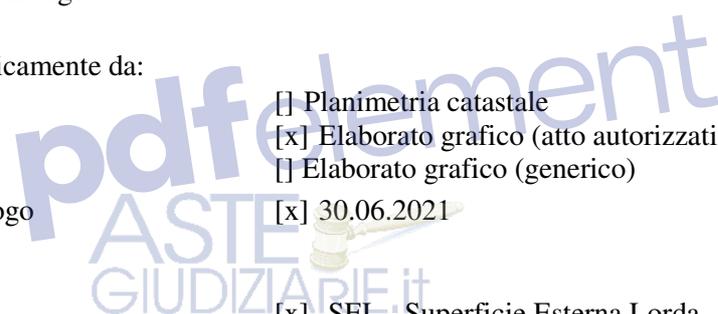
Indicare i confini catastali

- nord spazi comuni mapp. 128 sub. 31
- sud spazi comuni mapp. 128 sub 31 e strada pub.
- est altra u.i.u. mapp. 128 sub 13
- ovest spazi comuni mapp. 128 sub 31 e strada p.

Consistenza



- Rilievo  Interno ed esterno
- Diretto in loco  Solo interno
- Data del sopralluogo :
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- data sopralluogo  30.06.2021



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Piano terra e primo

Superficie principale abitazione m<sup>2</sup> 92,40

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
balconi- terrazza	m <sup>2</sup> 6,60	35 %
lavanderia	m <sup>2</sup> 12,48	35 %
autorimessa	m <sup>2</sup> 22,05	50 %
cortile esclusivo	m <sup>2</sup> 112,56	10 %



**Totale Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 121,37**



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)



[x] anno di costruzione 2003 rilascio Permesso di Costruire  
 [x] livello di piano interrato - terra - primo  
 [x] numero servizi nr. 01

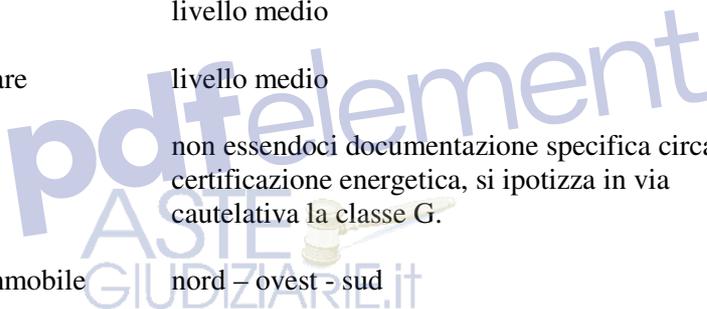


**impianti in dotazione**

- riscaldamento [ ] assente  
 [x] autonomo  
 [x] metano  
 [x] radiatori
- solare termico [x] assente
- elettrico [x] presente
- idraulico [x] presente
- fotovoltaico [x] assente
- impianto geotermico [x] assente



[x] manutenzione fabbricato livello medio  
 [x] manutenzione unità immobiliare livello medio  
 [x] classe energetica non essendoci documentazione specifica circa la certificazione energetica, si ipotizza in via cautelativa la classe G.  
 [x] esposizione prevalente dell'immobile nord - ovest - sud  
 [x] luminosità dell'immobile livello medio  
 [x] panoramicità dell'immobile livello medio  
 [x] funzionalità dell'immobile livello basso  
 [x] finiture dell'immobile livello basso



**LOTTO NR. 2**



**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito :**

Trattasi di abitazione distribuita al piano terra al momento utilizzata come ufficio, facente parte di un fabbricato ristrutturato comprendente in tutto 3 unità residenziali oltre a spazi comuni e ubicata nel Comune di Borgo S. Giacomo in via Cremona n. 4



Le caratteristiche sono riconducibili a quelle di abitazioni modeste per la tipologia e per il periodo di costruzione, caratterizzata in linea di massima da locali di forma regolare accessibili da un ingresso comune ad altre unità immobiliari.

L'ubicazione non lontana dal centro, risulta in un contesto generale tipico nei nuclei storici comunque con una viabilità sufficiente.

L'alloggio tutto al piano terra è essenzialmente composto da una stanza d'ingresso che funge da soggiorno e cucina, disimpegno, una camera e un bagno, oltre agli spazi comuni relativi all'ingresso.

Ubicazione : Comune di Borgo S. Giacomo via Cremona n. 4

Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativi catastali:

NCT Foglio 13 Mappale 165 sub 3 Cat. A/2, Cl. 4 - 3,5 vani RC € 177,14

**Confini**

Indicare i confini catastali

- nord altra proprietà mapp. 850
- sud spazi comuni e mapp. 165 sub 11
- est mapp. 165 sub 11 e spazi comuni
- ovest altra proprietà mapp. 1115.

**Consistenza**

Rilievo

Interno ed esterno

Solo interno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo :

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

data sopralluogo

30.06.2021

**Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL- Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

**Piano terra**

Superficie principale abitazione m<sup>2</sup> 64,54

Superficie secondarie

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

**Totale Superficie commerciale****m<sup>2</sup> 64,54****Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

[x] anno di costruzione 2015 ultima autorizzazione rilasciata

[x] livello di piano terra  
[x] numero servizi nr. 01ASTE  
GIUDIZIARIE.it**impianti in dotazione** riscaldamento [ ] assente  
[x] autonomo  
[x] metano  
[x] radiatoriASTE  
GIUDIZIARIE.it solare termico [x] assente elettrico [x] presente idraulico [x] presente fotovoltaico [x] assente impianto geotermico [x] assente

[x] manutenzione fabbricato livello medio

[x] manutenzione unità immobiliare livello medio

[x] classe energetica non essendoci documentazione specifica circa la certificazione energetica, si ipotizza in via cautelativa la classe G.

[x] esposizione prevalente dell'immobile nord – sud

[x] luminosità dell'immobile livello medio

[x] panoramicità dell'immobile livello basso

[x] funzionalità dell'immobile livello basso

[x] finiture dell'immobile livello basso

pdf element  
ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO NR. 3

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito :

Trattasi di tettoia adibita a deposito di attrezzature edili, di forma rettangolare con struttura in cemento armato con copertura piana e altezza interna di mt 3,20 circa. Risulta composta da un unico spazio coperto al piano terra con accesso carraio. In lato sud la struttura presenta un parziale tamponamento che divide la struttura coperta da uno spazio pertinenziale scoperto. In lato nord è presente un piccolo piazzale scoperto anch'esso di pertinenza esclusiva. Il fabbricato si presenta alla stato rustico ed è ubicato sostanzialmente a margine del lotto 2 di cui sopra.

L'ubicazione periferica, risulta in un contesto generale tipico nei nuclei storici comunque con una viabilità sufficiente.

Ubicazione : Comune di Borgo S. Giacomo via Cremona n. 6

Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativi catastali:

NCT Foglio 13 Mappale 1127 Cat. C/7, Cl. U – mq 94 RC € 33,98

#### Confini

Indicare i confini catastali

- nord altra proprietà mapp. 1115
- sud altra proprietà mapp171 – 885
- est altra proprietà mapp. 168
- ovest altra proprietà mapp. 735

#### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo interno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo :

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

data sopralluogo

30.06.2021

#### Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL- Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

#### Calcolo superfici di proprietà

**Piano terra**

Superficie principale tettoia m<sup>2</sup> 99,84

Superficie secondarie

Destinazione Superficie

piazzale antistante

m<sup>2</sup> 137,80

15 %

cortile retrostante

m<sup>2</sup> 100,00

10%



**Totale Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 130,51**



**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

[x] anno di costruzione

1999 rilascio Concessine Edilizia

[x] livello di piano

terra - primo

[x] numero servizi

nr. 0

**impianti in dotazione**

riscaldamento

assente

autonomo

metano

radiatori

solare termico

assente

elettrico

presente

idraulico

assente

fotovoltaico

assente

impianto geotermico

assente

[x] manutenzione fabbricato

livello medio

[x] manutenzione unità immobiliare

livello medio

[x] classe energetica

non certificabile

[x] esposizione prevalente dell'immobile

nord - sud

[x] luminosità dell'immobile

livello medio

[x] panoramicità dell'immobile

livello basso

[x] funzionalità dell'immobile

livello basso

[x] finiture dell'immobile

livello basso



**4. Audit documentale e Due Diligence**

**LOTTO NR. 1**



**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione**

ultima Licenza di Costruzione – **immobile costruito nel 2003**

**Titoli autorizzativi esaminati**  Indicare la documentazione visionata :

**Concessione Edilizia n. 144/03 prot. 8997 rilasciato il 04.01.2003**  
**Permesso di costruire n. 2/03 rilasciato il 13.10.2003.**  
**D.I.A. del 09.12.2003 prot. 11247 – P.E. 157/2003.**  
**Agibilità richiesta il 01.12.2004 prot. 10897 acquisita per completezza di documentazione.**

Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo**

Data verifica urbanistica (28.07.2021)

**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico : P.G.T. vigente
- Convenzione Urbanistica: no
- Cessioni diritti edificatori : no



**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici: no
- Vincoli ambientali: no
- Vincoli paesaggistici: no

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all’Ordine degli Architetti di Brescia nr. 1330 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di **Borgo San Giacomo** ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

**Note:**



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto dei Fabbricati

Sezione NCT Fog. 16 Mappale 128 Sub. 14 Cat. A/2 cl. 5 vani 4,5 € 267,27  
Mappale 128 Sub. 27 Cat. C/6 cl. 2 mq 21 € 29,28



Elenco documentazione visionata

- Visura per immobile con intestati (vedi documenti allegati)
- Planimetrie catastali unità immobiliari (vedi documenti allegati)
- Elaborato planimetrico (vedi documenti allegati)
- Estratto di mappa catastale (vedi documenti allegati)

Data verifica catastale 30.06.2021



### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 1330, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate 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

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

Note :



## 4.3 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità

#### Titolo di provenienza :

- Atto di compravendita in data 24.02.2015 rogato dal notaio [redacted] n° 84908/27994 di rep. - trascritto a Brescia il 04.03.2015 ai n° 6902/4581.

Quota di proprietà 1/1

#### Condizioni limitanti

Servitù NO

Vincoli NO

Oneri NO



Pesì NO

Gravami NO

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

occupato



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

Tipo di contratto: **comodato gratuito**

€/anno 0,00

Rata: 0,00

Durata in anni

Scadenza contratto:

Estremi registrazione: **registrato in data 16.10.2016**

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

**valore locativo medio €/anno 3.600,00**

LOTTO NR. 2

**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione**

ultima Licenza di Costruzione – **immobile ristrutturato nel 2015**

**Titoli autorizzativi esaminati**  Indicare la documentazione visionata :

**Concessione Edilizia n. 01/93 prot. 44 Rilasciato il 15.07.1993.**

**D.I.A. n. 54/2015 del 08.07.2015 prot. 0004701.**

Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo**

Data verifica urbanistica (28.07.2021)

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico : P.G.T. vigente

Convenzione Urbanistica: no

Cessioni diritti edificatori : no

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici: no

Vincoli ambientali: no



Vincoli paesaggistici: no

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 1330 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Borgo San Giacomo** 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 citati.

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

**Note: difformità edilizie sanabili e relative a opere interne:**

- contributo sul costo di costruzione e sanzione minima	€	516,00
- diritti comunali	€	100,00
- bolli	€	32,00
	€	648,00
- spese tecniche	€	1.200,00 + cassa p. e IVA

#### 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto dei Fabbricati

Sezione NCT Fog. 13 Mappale 165 Sub. 3 Cat. A/2 cl. 4 vani 3,5 € 177,14

Elenco documentazione visionata

Visura per immobile con intestati (vedi documenti allegati)

Planimetrie catastali unità immobiliari (vedi documenti allegati)

Elaborato planimetrico (vedi documenti allegati)

Estratto di mappa catastale (vedi documenti allegati)

Data verifica catastale 30.06.2021

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 1330 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate 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

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

Note :

### 4.3 Verifica della titolarità



#### Inquadramento della titolarità

##### Titolo di provenienza :

2. Atto di compravendita in data 21.07.1992 rogato dal notaio [REDACTED] n° 35349 di rep. - trascritto a Brescia il 23.07.1992 ai n° 21602/14411.

Quota di proprietà 1/1

##### Condizioni limitanti

Servitù NO

Vincoli NO

Oneri NO

Pesi NO

Gravami NO

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

occupato

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

Tipo di contratto: **comodato gratuito**

€/anno 0,00

Rata: 0,00

Durata in anni

Scadenza contratto:

Estremi registrazione: **registrato in data 13.02.2008**

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

**valore locativo medio €/anno 2.760,00**



## LOTTO NR. 3

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione

- ultima Licenza di Costruzione – **immobile costruito nel 1999**

**Titoli autorizzativi esaminati**  Indicare la documentazione visionata :  
**Concessione Edilizia n. 171/99 rilasciata il 12.08.1999**

- Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo.**
- Data verifica urbanistica (28.07.2021)

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico : P.G.T. vigente
- Convenzione Urbanistica: no
- Cessioni diritti edificatori : no

#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: no
- Vincoli ambientali: no
- Vincoli paesaggistici: no

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 1330 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Borgo San Giacomo** ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- [x] la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

**Note: difformità edilizie sanabili derivate da un posizionamento diverso della costruzione con dimensioni complessive inferiori a quanto autorizzato**

- contributo sul costo di costruzione e sanzione minima	€ 516,00
- diritti comunali	€ 100,00
- bolli	€ <u>32,00</u>



€ 648,00  
 - spese tecniche € 1.200,00 + cassa p. e IVA



**4.2 Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa al Catasto dei Fabbricati  
 Sezione NCT Fog. 13 Mappale 1127 Cat. C/7 cl. U mq 94 € 33,98  
 Elenco documentazione visionata  
 Visura per immobile con intestati (vedi documenti allegati)  
 Planimetrie catastali unità immobiliari (vedi documenti allegati)  
 Elaborato planimetrico (vedi documenti allegati)  
 Estratto di mappa catastale (vedi documenti allegati)  
 Data verifica catastale 30.06.2021

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 1330 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate 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

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

Note :

**4.3 Verifica della titolarità**

**Inquadramento della titolarità**

**Titolo di provenienza :**

3. Atto di compravendita in data 21.07.1992 rogato dal notaio [redacted] n° 35349 di rep. - trascritto a Brescia il 23.07.1992 ai n° 21602/14411.

**Quota di proprietà 1/1**

**Condizioni limitanti**

- Servitù NO
- Vincoli NO
- Oneri NO



Pesì NO

Gravami NO



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

occupato

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



Tipo di contratto: **comodato gratuito**

€/anno 0,00

Rata: 0,00

Durata in anni

Scadenza contratto:

Estremi registrazione: **registrato in data 13.02.2008**

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

**valore locativo medio €/anno 2.400,00**

**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 connessi con il suo carattere storico- artistico.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- IPOTECA VOLONTARIA** , iscritta a Brescia in data **20.02.2009** ai n° **7334/1201** a favore di [redacted] contro [redacted] per la proprietà delle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del comune di Borgo San Giacomo foglio 13 mappale 165 sub 3 e mapp 1127 (ex 166); somma iscritta € 270.000,00 durata 1 anno
- IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta a Brescia in data 03.02.2014 ai n° 3390/536 a favore di [redacted] contro [redacted] per la proprietà delle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del comune di Borgo San Giacomo foglio 13 mappale 165 sub 3 e mapp 1127 (ex 166); **somma iscritta € 175.000,00**
- IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta a Brescia in data 18.03.2016 ai n° 10441/1654 a favore di [redacted] contro [redacted] per la proprietà



delle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del comune di Borgo San Giacomo foglio 16 mappale 128 sub 14 e mapp 128 sub 27; **somma iscritta € 230.000,00**

4. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Brescia in data **02.02.2021** ai n° **3830/2421** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la proprietà delle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del comune di Borgo San Giacomo foglio 13 mapp. 165 sub 3 e mapp. 1127; fog. 16 mapp. 128 sub 14 e mapp. 128 sub 27.

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

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

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

**Assunzioni limitative**

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione:

Non si rilevano assunzioni limitative



**Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico:

Non si rilevano 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 degli usi prospettati.

[x] Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

**Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

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

Metodo del confronto

Monoparametrico

MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

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

Sistema di ripartizione

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

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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

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

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



## Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al comune di **Borgo San Giacomo** Sez. NCT F. 16  
**mappale 128 sub. 14 cat. A/2 Classe 5 consistenza 4,5 vani rendita cat. € 267,27**  
**mappale 128 sub. 27 cat. C/6 Classe 2 consistenza 21 mq rendita cat. € 29,28**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 146.000,00 diconsì euro centoquarantaseimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 132.000,00 diconsì euro centotrentaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

### LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al comune di **Borgo San Giacomo** Sez. NCT F. 13  
**mappale 165 sub. 3 cat. A/2 Classe 4 consistenza 3,5 vani rendita cat. € 177,14**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 58.000,00 diconsì euro cinquantottomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 52.000,00 diconsì euro cinquantaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

### LOTTO 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al comune di **Borgo San Giacomo** Sez. NCT F. 13  
**mappale 1127 cat. C/7 Classe U consistenza 94 mq rendita cat. € 33,98**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 46.000,00 diconsì euro quarantaseimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 42.000,00 diconsì euro quarantaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

#### Note

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.*

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*

## 8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: architetto Luciano Guerreschi Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1330 in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Timbro e firma



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

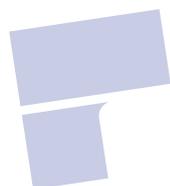
Data rapporto valutazione: **10 agosto 2021.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborati fotografici degli interni
5. Titoli autorizzativi
6. Estratto mappa catastale
7. Elaborato planimetrico
8. Schede catastali
9. Visure catastali
10. Atto compravendita



pdfelement  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

