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. 437/2025

Giudice delegato: **DOTT. DAVIDE FOPPA VINCENZINI**

Anagrafica

CREDITORI PROCEDENTI:	[redacted]
Rappresentato dagli Avvocati:	[redacted]
ESECUTATI:	[redacted]
Rappresentati dall' Avvocato:	-
CUSTODE IMMOBILE:	AVV. PAOLA PLEBANI

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

Esperto incaricato

ING. LORENZO GUERINI
Indirizzo Via Solferino, 20 – Travagliato (BS)
CF GRNLNZ78L21B157G
P.IVA 02836240982
Mail lorenzoguerini@gmail.com
PEC lorenzo.guerini@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716

Timbro e firma

_____

Date

Nomina dell'esperto	12/02/2026
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	18/02/2026
Data della consegna del rapporto di valutazione	25/05/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	24/06/2026

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

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica L'unità immobiliare oggetto della presente relazione estimativa è costituita da un appartamento inserito in un contesto urbano a prevalente destinazione d'uso residenziale, con edificazione di tipo ordinario a bassa densità, caratterizzata dalla presenza di fabbricati unifamiliari e plurifamiliari (condomini) di modesta entità.
L'unità in esame è sita al piano primo di un fabbricato condominiale costituito da n. 3 piani fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento risulta essere costituito da: ingresso, cucina di ridotte dimensioni, soggiorno, n. 3 camere da letto, un servizio igienico, disimpegno e balcone con affaccio sul lato sud.
Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare una cantina posta al piano seminterrato del medesimo fabbricato.
L'accesso all'appartamento avviene mediante vano scala condominiale interno, posto sul lato nord dell'edificio.

Sia l'accesso carraio che pedonale avvengono direttamente dalla pubblica via ovvero via Fossette.

Ubicazione Via Fossette, 10 – Quinzano d'Oglio (BS)

Identificativi catastali

- **ABITAZIONE**: Sezione: NCT - foglio 12 - particella 210 - sub. 3 cat. A/3 - Classe 3 – 6 Vani - R.C. Euro 189,02

Quota di proprietà [redacted] per 1/2
per 1/2

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile Non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato **93.000 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **75.000 €**

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

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile ha una buona appetibilità all'interno del mercato immobiliare, in quanto è situato nel centro abitato del comune di Quinzano d'Oglio, precisamente nelle vicinanze di diversi negozi e servizi di vicinato. Inoltre, la posizione del condominio, in cui è inserito l'appartamento, è particolarmente apprezzabile: infatti, si trova alla fine di una strada chiusa, il che garantisce una ridotta incidenza di rumori provenienti dal traffico veicolare.

Va però sottolineato lo scarso stato di manutenzione dell'immobile e l'assenza di un posto auto.

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

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

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, che riguardano l'immobile in esame. A tutto il giorno 22/01/2026, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) L'immobile alla sezione urbana NCT Foglio 12 particella 210 sub.3, nasce dalla soppressione del Foglio 11 particella 3815 sub.3;

b) A [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 12 Particella 210 Subalterno 3 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [redacted] del 30 giugno 2009 repertorio n. 19345/6771 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 3 luglio 2009 al numero di registro generale 28269 e numero di registro particolare 17052 da [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Quinzano D'oglio (BS).

c) A [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 12 Particella 210 Subalterno 3 è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione del Notaio Ufficio Del Registro del 17 novembre 2008 repertorio n. 3/176 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 26 febbraio 2009 al numero di registro generale 8385 e numero di registro particolare 5322 da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 22 ottobre 2008 dell'immobile sito nel comune di Quinzano D'oglio (BS);

d) n.b. atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio [redacted] del 30 giugno 2009 repertorio n. 19345/6771 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 3 luglio 2009 al numero di registro generale 28270 e numero di registro particolare 17053 da [redacted] e deceduto in data 22 ottobre 2008, a favore [redacted];

e) A [redacted] l'immobile Foglio 11 particella 3815 sub.3 è pervenuto per atto di compravendita Notaio [redacted] del 24/04/1965 rep.n.6801/2905 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 4 gennaio 1985 al numero di registro generale 248 e numero di registro particolare 184 da Gestione case per Lavoratori – Roma;

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

f) Ipoteca Volontaria con cessione a garanzia di mutuo atto Notaio [redacted] del 30 giugno 2009 repertorio n. 19346/6772 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 3 luglio 2009 al numero generale 28271 e al numero particolare 6180 a favore di [redacted], per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 30 anni, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1 /2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni , [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 12 Particella 210 Subalterno 3,

g) Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte Di Appello Di Brescia del 25 novembre 2025 repertorio n. 9011 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 22 gennaio 2026 al numero generale 2514 e al numero particolare 1778 a favore di [redacted], a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 12 Particella 210 Subalterno 3.

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

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 9
2. Inquadramento dell'immobile 10
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 14
4. Audit documentale e Due Diligence 19
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 19
4.1 Rispondenza catastale 22
4.2 Verifica della titolarità 24
1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 26
Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. 27
Analisi estimativa 28
1. Riepilogo dei valori di stima 31
Valore locativo dell'immobile 31
Spese condominiali 31
1. Dichiarazione di rispondenza 32
2. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 33
3. Bibliografia 34

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

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riportano le principali fasi dell'accertamento peritale:

- In data 18/02/2026 è stato richiesto al Notaio [redacted] copia dell'atto di compravendita dell'immobile;
- In data 18/02/2026 è stato richiesto il Certificato di Stato libero o di matrimonio degli esecutati all'Ufficio Anagrafe del Comune di Quinzano d'Oglio;
- In data 18/02/2026 è stato ritirato l'estratto per riassunto del Registro dell'Atto di Matrimonio dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Quinzano d'Oglio;
- In data 18/02/2026 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la visura catastale dell'immobile;
- In data 18/02/2026 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la richiesta per l'ottenimento di copia della planimetria catastale delle unità immobiliari oggetto di perizia;
- In data 03/03/2026 è stato richiesto l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico e all'Ufficio Urbanistica del Comune di Quinzano d'Oglio;
- In data 04/03/2026 è stata richiesta presso l'Agenzia Delle Entrate l'esistenza di formalità, vincoli o oneri relativamente alle unità immobiliari oggetto di perizia;
- In data 06/03/2026 l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato la presenza di un contratto di locazione;
- In data 27/03/2026 è stato effettuato il sopralluogo ed il rilievo presso l'unità immobiliare oggetto di valutazione;
- In data 20/04/2026 l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinzano d'Oglio comunica l'assenza di pratiche edilizie depositate, in quanto l'abitazione è stata realizzata antecedente il 1 settembre 1967;
- In data 28/04/2026 è stata ottenuta la copia dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare oggetto della presente dal Notaio [redacted].

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

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☐ Provincia	BRESCIA
☐ Comune	QUINZANO D'OGLIO
☐ Frazione	
☐ Località	
☐ Quartiere	
☐ Via/Piazza	VIA FOSSETTE
☐ Civico n.	10

Zona

☒ Urbana	☒ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica
☐ Extra Urbana	☐ Agricola
	☐ Industriale
	☐ Artigianale
	☐ Residenziale

Mappa geografica



Nell'immagine è possibile visualizzare le unità immobiliari oggetto della presente

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

□ Destinazione urbanistica dell'immobile

- ☒ Residenziale
- □ Direzionale
- □ Commerciale
- □ Turistico-ricettivo
- □ Industriale
- □ Artigianale
- □ Terziario
- □ Sportiva
- □ Agricolo

□ Tipologia immobiliare

- □ Terreno
- ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- □ nuovo
- □ ristrutturato
- □ seminuovo
- ☒ usato
- □ rudere

Indicare se l'immobile è:

- □ Indipendente
- ☒ In condominio (con accesso indipendente)

□ Tipologia edilizia dei fabbricati

- □ fabbricato storico
- □ fabbricato singolo
- ☒ fabbricato in linea
- □ fabbricato rurale
- □ fabbricato a schiera
- □ fabbricato bifamigliare
- □ fabbricato tipico
- □ fabbricato artigianale pluripiano

□ Tipologia edilizia unità immobiliari

- ☒ appartamento
- □ appartamento (attico)
- □ appartamento (loft)
- □ villa
- □ villino
- □ villetta a schiera
- □ autorimessa (garage)
- □ posto auto coperto (fabbricato)
- □ posto auto coperto (terrazza)
- □ posto auto scoperto
- ☒ cantina
- □ altro:

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

□ Caratteristiche generali dell'immobile

□ Struttura in elevazione	:	edificio a telaio con travi e pilastri in cemento armato e pareti esterne in laterizio
□ Solai	:	solai in laterocemento
□ Copertura	:	solaio piano in laterocemento
□ Murature perimetrali	:	laterizio
□ Coibentazioni/isolamenti	:	assenti
□ Divisori tra unità	:	muratura in laterizio
□ Infissi interni	:	telai in legno con vetri singoli
□ Infissi esterni	:	tapparelle in pvc, non coibentate
□ Pavimenti e rivestimenti	:	ceramica all'interno dell'abitazione
□ Impianto di riscaldamento	:	riscaldamento autonomo con la presenza di stufe convettive una per ogni singolo locale
□ Impianto sanitario	:	standard. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante uno scaldabagno a gas
□ Impianto gas	:	metano
□ Impianto elettrico	:	standard
□ Impianto climatizzazione	:	assente
□ Altri impianti	:	assenti
□ Allaccio fognatura	:	presente
□ Fonti rinnovabili	:	assenti
□ Finiture esterne	:	intonaco al civile tinteggiato con idropittura lavabile
□ N. totale piani	:	Appartamento su un unico livello sito al piano primo di un condominio costituito da 3 piani fuori terra ed uno seminterrato. La cantina è sita nel piano seminterrato
□ Altro	:	

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

□ Dimensione

- □ Piccola
- ☒ Media
- □ Grande

□ Caratteri domanda e offerta

□ Lato acquirente

- ☒ Privato
- □ Società
- □ Cooperativa
- □ Ente

□ Lato venditore

- ☒ Privato
- □ Società
- □ Cooperativa
- □ Ente

□ Forma di mercato

- ☒ Concorrenza monopolistica
- □ Concorrenza monopolistica ristretta
- □ Oligopolio
- □ Monopolio
- □ Monopolio bilaterale

□ Filtering

- ☒ Assente
- □ Up
- □ Down

□ Fase del mercato immobiliare

- ☒ Recupero
- □ Espansione
- □ Contrazione
- □ Recessione

□ Altro

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

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1 di 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione estimativa è costituita da un appartamento inserito in un contesto urbano a prevalente destinazione d'uso residenziale, con edificazione di tipo ordinario a bassa densità, caratterizzata dalla presenza di fabbricati unifamiliari e plurifamiliari (condomini) di modesta entità.

L'unità in esame è sita al piano primo di un fabbricato condominiale costituito da n. 3 piani fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento risulta essere costituito da: ingresso, cucina di ridotte dimensioni, soggiorno, n. 3 camere da letto, un servizio igienico, disimpegno e balcone con affaccio sul lato sud.

Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare una cantina posta al piano seminterrato del medesimo fabbricato.

L'accesso all'appartamento avviene mediante vano scala condominiale interno, posto sul lato nord dell'edificio.

Sia l'accesso carraio che pedonale avvengono direttamente dalla pubblica via ovvero via Fossette.

Identificazione catastale

□ Comune censuario	Quinzano d'Oglio	
□ Tipologia catasto	□ Terreni ☒ Fabbricati	
□ Identificativo	□ Sezione	NCT
	□ Foglio	12
	□ Particella	210
	□ Subalterno	3

Confini

Si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

Consistenza

□ Rilievo	☒ Interno ed esterno
	□ Solo esterno
☒ Diretto in loco	

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

□ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale
☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
□ Elaborato grafico (generico)

□ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 27/03/2026

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 98,75

Superficie secondarie

Destinazione		Superficie	Indice mercantile
□ Balconi	m²	4,67	30 %
□ Terrazza	m²	_____,___	__ %
□ Soffitta	m²	_____,___	__ %
□ Mansarda	m²	_____,___	__ %
□ Soppalco	m²	_____,___	__ %
□ Loggiato	m²	_____,___	__ %
□ Cantina	m²	11,00	25 %
□ Locale tecnico (centrale termica)	m²	_____,___	__ %
□ Portici	m²	_____,___	__ %
□ Autorimessa (garage)	m²	_____,___	__ %
□ Posto auto coperto (fabbricato)	m²	_____,___	__ %
□ Giardino/Corte	m²	_____,___	__ %
□ Altro	m²	_____,___	__ %

Superficie commerciale m² **102,90**

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

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare oggetto della presente si trova in uno stato di conservazione mediocre:

- Assenza di alcuni serramenti esterni nei locali cucina e bagno;
- La porta di accesso al bagno risulta danneggiata;
- Presenza di tapparelle in parte danneggiate;
- Impianto elettrico vetusto e fortemente rimaneggiato

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

☐ Livello di piano	Seminterrato e Primo
☐ Ascensore/Montacarichi	☐ Presente ☒ Assente
☐ N. servizi (1 abitazione)	☒ 1 W.C. ☒ 1 Lavabo ☒ 1 Bidet ☐ Doccia ☐ Doccia con idromassaggio ☒ 1 Vasca da bagno ☐ Vasca con idromassaggio ☐ Scaldabagno elettrico ☐ Scaldabagno in pompa di calore
	☒ Vetustà del bagno (anni): maggiore di 60 anni
	☐ Non è stato possibile accedere ai locali

Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento	☒ Presente Vetustà: circa 40 anni ☐ Assente
	Nota: All'interno dei vari locali dell'abitazione, fatta eccezione per i bagno, la cucina ed il disimpegno, sono presenti sotto le finestre delle stufe convettive alimentate a gas metano. Data la conformazione e gli esterni del condominio è possibile desumere che l'attuale impianto di riscaldamento sia stato modificato rispetto alla condizione originaria e dunque la vetustà dell'impianto non sia superiore a 60 anni
	Se presente indicare la tipologia ☐ Centralizzato ☒ Autonomo
	Alimentazione ☒ Metano

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

☐ Gas propano liquido
☐ Olio combustibile
☐ Elettrico
☐ Pompa di calore
☐ Biocombustibili
☐ Teleriscaldamento

Elementi radianti
☐ Radiatori
☐ Pavimento
☐ Ventilconvettori
☒ Altro: Stufe convettive alimentate a gas metano

☐ Condizionamento — ☐ Presente ☒ Assente — Vetustà
Se presente indicare se
☐ Totale
☐ Parziale

☐ Solare termico (produzione acqua calda) — ☐ Presente ☒ Assente — Vetustà (anni)

☐ Elettrico — ☒ Presente ☐ Assente — Vetustà (maggiore di 60 anni)

☐ Idraulico — ☒ Presente ☐ Assente — Vetustà (maggiore di 60 anni)

☐ Antifurto — ☐ Presente ☒ Assente — Vetustà (anni)

☐ Pannelli solari (fotovoltaico) — ☐ Presente ☒ Assente — Vetustà (anni)

☐ Impianto geotermico — ☐ Presente ☒ Assente — Vetustà (anni)

☐ Domotica — ☐ Presente ☒ Assente — Vetustà (anni)

☐ Manutenzione fabbricato
☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

☐ Manutenzione unità immobiliare
☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

☐ Classe energetica — ☐ Classe desunta dall'APE ☐ A+ ☐ A

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

☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☒ G

☒ Si allega certificazione energetica: Si precisa che la certificazione energetica risulta essere valida fino al 25/06/2026
☐ Non desumibile:
☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o estiva.

☐ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☐ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☐ Panoramicità dell'immobile	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
☐ Funzionalità dell'immobile	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
☐ Finiture dell'immobile	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
☐ Altro	

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

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

- ☒ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- ☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

☐ Pratica Edilizia

☐ Concessione Edilizia

☐ Permesso di Costruire

☐ Denuncia di Inizio Attività (DIA)

☐ Dichiarazione di fine lavori

☐ Altro

☐ Pratiche in sanatoria

☐ Condono edilizio

☐ Certificato di abitabilità	☐ Presente ☒ Assente: l'immobile è stato costruito prima del 1967 e tale documentazione non è reperibile.
☐ Fonte documentazione visionata	Ufficio Tecnico del Comune di Quinzano d'Oglio
☐ Data verifica pratiche edilizie (gg/mm/aa)	20/04/2026. L'ufficio tecnico del Comune di Quinzano d'Oglio comunica l'assenza di pratiche edilizie depositate in quanto l'immobile è stato realizzato prima del 1967.

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico	☒ Vigente P.G.T. pubblicato sul BURL n. 9 del 23/10/2024 serie Avvisi e Concorsi. ☐ Adottato

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

□ Convenzione Urbanistica	☒ No □ Si
□ Cessioni diritti edificatori	☒ No □ Si

Limitazioni urbanistiche

□ Vincoli urbanistici	☒ No □ Si
□ Vincoli ambientali	☒ No □ Si
□ Vincoli paesaggistici	☒ No □ Si

Altro:

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

Il sottoscritto **ING. LORENZO GUERINI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, non ha potuto verificare la rispondenza urbanistica, in funzione dell'assenza di documentazione visionabile presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quinzano d'Oglio, trattandosi di edificio costruito prima del 1 settembre 1967.

Essendo la costruzione del condominio, all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia, risalente alla fine degli anni 50, nell'archivio comunale non è stato possibile reperire alcuna documentazione.

E' stato recuperato e letto l'ultimo atto di compravendita relativo al bene oggetto di perizia, ma non sono stati trovati riferimenti utili per risalire alle pratiche edilizie. L'atto riporta la dichiarazione, da parte del venditore, che l'unità immobiliare è stata costruita in data anteriore al 1 settembre 1967.

Nello specifico, per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, ai sensi della legge 47/1985: nell'atto di compravendita del 30 giugno 2009 nn. 19345/6771 di Repertorio Notaio [redacted], trascritto a Brescia il 3 luglio 2009 al nn. 28269/17052, nel capitolo relativo alla situazione urbanistica si precisa che: *"le opere relative al fabbricato del quale fa parte l'appartamento in contratto e sue parti comuni, sono state iniziate in data anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette, 01.09.1967".*

Quanto rappresentato nella planimetria catastale (unica rappresentazione grafica disponibile) corrisponde con quanto autorizzato, al netto della precisione legata alla scala utilizzata, alla logica e all'usanza del periodo nel quale è stato edificato il fabbricato e sono stati redatti gli elaborati grafici. In ragione di quanto sopra, non si sono rilevate difformità.

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

☐ No

☐ Si

Note

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

4.1 Rispondenza catastale

Unità immobiliari identificate catastalmente in mappa al

Foglio ***12*** Sezione ***NCT*** Mappale ***210***

□ Sub. **3** Categoria *A/3* Classe *3* Consistenza *6 vani* Rendita € *189,02*

Documentazione visionata	□ Direttamente presso Agenzia delle Entrate _Ufficio provinciale di Brescia_Territorio ☒ Dal sito Web: http://sister.agenziaentrate.gov.it
Elenco documentazione visionata	□ Visura storica catasto terreni □ Visura storica catasto Fabbricati ☒ Scheda catastale □ Elaborato planimetrico di subalternazione □ Elenco immobili □ Estratto mappa □ Tipo mappale □ Tipo frazionamento □ Altro
Data verifica catastale (gg/mm/aa)	18/02/2026 – Visura e planimetria catastale

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

Il sottoscritto **ING. LORENZO GUERINI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716, 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

che avendo avuto modo di accedere agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è possibile esprimersi in merito alla regolarità catastale degli stessi.

Note

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

4.2 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto : Atto di compravendita
- Notaio : Dott. [redacted]
- Data atto : 30/06/2009
- Repertorio : 19345
- Raccolta : 6771
- Estremi Trascrizione : Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia il 03/07/2009 al numero di registro generale 28269 e numero di registro particolare 17052

☒ Quota di proprietà
☐ Intera
☒ Parte: [redacted] per 1/2
[redacted] per 1/2

☐ Usufrutto
☒ No
☐ Si

☐ Nuda proprietà
☒ No
☐ Si

Condizioni limitanti

☐ Servitù
☒ Non sono presenti servitù
☐ Sono presenti servitù

☐ Vincoli
☒ No
☐ Si

☐ Oneri
☒ No
☐ Si

☐ Pesi
☒ No
☐ Si

☐ Gravami
☐ No
☒ Si ipoteca

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

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

□ Libero:

☒ Occupato: □ Occupato dall'esecutato

□ Occupato da altro soggetto diverso dall'esecutato

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

□ Tipo di contratto: Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo

□ €/anno: 4.200 €

□ Rata: 350,00 €/mensile

□ Durata in anni: 4+4 anni

□ Scadenza contratto: Il contratto iniziale aveva scadenza 31/01/2026, poi è stato prorogato di ulteriori 4 anni, quindi la nuova scadenza è il 31/01/2030

□ Estremi registrazione: Contratto redatto in data 26/01/2022 al n. 410 serie 3T

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

□ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) 06/03/2026

Note:

Sono oggetto del contratto di locazione oltre che al bene identificato catastalmente come: Sezione NCT, foglio 12, particella 210, subalterno 3; anche il bene identificato con il subalterno 7. Quest'ultimo però NON è oggetto della presente perizia in quanto NON oggetto di procedura esecutiva di espropriazione immobiliare nei confronti del [redacted].

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

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

Sull'immobile staggito non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole a carico dell'acquirente.

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

Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Sull'immobile staggito non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole, fatta eccezione per quanto segue:

1) Ipoteca Volontaria con cessione a garanzia di mutuo atto Notaio [redacted] del 30 giugno 2009 repertorio n. 19346/6772 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 3 luglio 2009 al numero generale 28271 e al numero particolare 6180 a favore di [redacted], per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 30 anni, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1 /2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni , [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 12 Particella 210 Subalterno 3,
2) Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte Di Appello Di Brescia del 25 novembre 2025 repertorio n. 9011 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 22 gennaio 2026 al numero generale 2514 e al numero particolare 1778 a favore di [redacted], a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 12 Particella 210 Subalterno 3.

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

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 di 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 forzosa 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."

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

Assunzioni 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 finale derivante dalla sua assegnazione.
La valutazione del più probabile valore dell'immobile in libero mercato tiene conto sulle seguenti assunzioni limitative:

- andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi per unità immobiliari simili nella stessa zona;
- discreto grado di appetibilità dell'immobile dato da:
  - Localizzazione dell'immobile in zona non troppo lontana dalla città posizionato su una via di facile accesso;
  - Mediocre stato di manutenzione dell'unità immobiliare, inserito in un piccolo condominio benché risulti garantita una buona autonomia.

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata si basa sulle seguenti considerazioni:

- Maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato;
- Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso del bene non è quantificabile prima dell'asta;
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle vigenti leggi in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, senza certezza sulla qualità del bene e della manutenzione dell'immobile;
- Tra la data di stima dell'immobile e la sua aggiudicazione possono intervenire diversità tra il valore stimato e quello reale indotte sia dal cambiamento delle caratteristiche e delle condizioni del bene (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterna), sia dalla ciclicità del segmento immobiliare (rivalutazione/svalutazione);
- Difficoltà nel visionare l'immobile oggetto della procedura fallimentare. Spesso, infatti, non è possibile visionare di persona il bene e, nei casi in cui è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano i sopralluoghi con scarso anticipo (7-10 giorni) rispetto alla data dell'asta;
- Diversità dell'attività di marketing tra un bene oggetto di procedura fallimentare ed uno normalmente immesso sul mercato immobiliare. Infatti, l'immobile messo all'asta è pubblicizzato soltanto tramite qualche rivista specializzata o in appositi siti internet;
- Se si considera che in fase d'asta avverranno dei rilanci rispetto al prezzo base dell'asta, quest'ultimo non dovrà di certo essere pari al valore di mercato del bene poiché questo porterebbe l'aggiudicatario a pagare un prezzo superiore al valore di mercato;
- Per superare l'innata diffidenza del comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie, dovuta principalmente all'aspetto psicologico di sentirsi partecipe ad un esproprio forzoso ed aumentare la platea dei possibili acquirenti dell'immobile, è opportuno scontare il valore di mercato dell'immobile così che diventi maggiormente appetibile.

Condizioni limitative

Nessuna.

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

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.

☒ Si

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

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

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

☒ Metodo del confronto

- ☐ MCA con nr. _____ 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
- ☒ Comparazione con quotazioni OMI

☐ 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.

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

1. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne le unità immobiliari identificate in mappa al

Foglio ***12*** Sezione ***NCT*** Mappale ***210***

□ Sub. **3** Categoria *A/3* Classe *3* Consistenza *6 vani* Rendita € *189,02*

Il **prezzo finale di mercato** viene quindi quantificato in **€ 93.000,00**. diconsi Euro **novanta tremila/00** *(vedasi analisi estimativa allegato I).*

Il più probabile **prezzo di mercato ridotto in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 74.400,00. Operando gli arrotondamenti al migliaio di euro, il prezzo di mercato ridotto dell'immobile in oggetto è pari a **€ 75.000** diconsi Euro **settantacinquemila/00**.

Valore locativo dell'immobile

In base allo stato dell'immobile, della posizione in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € **340 (trecentoquaranta/00 euro).**
Si ricorda che tale valore è riferito all'immobile dopo la messa in pristino dei vizi evidenziati nei paragrafi precedenti e con la superficie dell'immobile ridotta alla sola porzione che rispetta le distanze minime dal confine.

Spese condominiali

Dalle indagini effettuate non risulta costituito alcun condominio e non risultano presenti alcun amministratore condominiale né spese condominiali a carico dell'unità.

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

2. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **ING. LORENZO GUERINI**

Iscritto all'Ordine/Albo: Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716

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

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 04/05/2026

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

3. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborato fotografico delle unità immobiliari
4. Schede e visure catastali
5. Copia atto di compravendita
6. Certificato di matrimonio dell'esecutato
7. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate
8. Copia Attesto di Prestazione Energetica

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

4. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

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

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

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