

TRIBUNALE DI BRESCIA

Liquidazione controllata Nr. 128/2023

LOTTO UNICO

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

Anagrafica

Giudice unico:

Dott. Gianluigi Canali

Liquidatore incaricato:

Dott. Mauro Bonera
Via Diaz, 9
25121-Brescia.

Soggetto alla liquidazione controllata:

Sig. [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Esperto incaricato

Geometra Gozzoli Stefano
Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n.6145
Piazza San Martino 1/F – Moniga Del Garda (Bs).



F.to Digitalmente

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:	Il lotto è composto da una abitazione del tipo “bifamiliare”.
Ubicazione:	Abitazione: Via Andrea Rini, 5 – Salò (Bs).
Identificativi catastali:	Abitazione: sezione SAL foglio 23, particella 5285 particella 5271, subalterno 5;
Quota di proprietà oggetto di valutazione:	1/1 (100,00%)
Dritto di proprietà immobili oggetto di stima:	1/1 (100,00%)
Divisibilità dell’immobile:	l’immobile non si ritiene comodamente divisibile ai sensi di Legge.
Più probabile valore in libero mercato degli immobili:	€377.000,00 (trecentosettantasette,00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore a base d’asta):	€340.000,00 (trecentoquarantamila,00)
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:	L’immobile è sito nel centro primario del comune di Salò, in una zona con destinazione prevalentemente residenziale, dotata di servizi ed esercizi commerciali tipici del centro paese. Risulta nelle immediate vicinanze delle principali vie di comunicazione stradale e si ritiene di buona commerciabilità in funzione della sua destinazione d’uso e dello stato dei luoghi.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia/urbanistica ☒ No ☐ Si vedi da pagina 10

Conformità catastale ☒ No ☐ Si vedi da pagina 11

Conformità titolarità ☐ No ☒ Si vedi da pagina 12

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 vedi pagina 14

Condizioni limitative ☐ No ☒ Si vedi pagina 14

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Il sottoscritto geom. Stefano Gozzoli, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Salò dove risulta che i beni oggetto di stima e più precisamente gli immobili siti in Salò (Bs) e meglio identificati catastalmente alla Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 5285 graffato alla Particella 5271 subalterno 5 (Cat. A/3), sono pervenuti al [REDACTED]:

Unità residenziale (Cat. A/3): a seguito di atto notarile di donazione, della nuda proprietà¹, del giorno 02.12.1991, Notaio [REDACTED] rep. N.30795 – nota di trascrizione, registro generale nr. 5257, registro particolare nr. 3989, data di presentazione 20.12.1191. l'attuale identificazione catastale prende origine dai precedenti immobili soppressi, all'ora identificati alla Sez. urb. SAL Foglio 15 Particella 5271 Subalterno 1; Sez. urb. SAL Foglio 15 Particella 5271 Subalterno 3.

Da ispezione ipotecaria ventennale relativamente ai beni immobili oggetto della presente valutazione, a tutto il 16.04.2025, risultano le seguenti formalità:

- A. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/12/1991 - Registro Particolare 3989 Registro Generale 5257 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONANTE/DONATARIO;
- B. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/03/1992 - Registro Particolare 921 Registro Generale 1184 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO;
- C. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2012 - Registro Particolare 845 Registro Generale 5971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8100/2012 del 12/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALO'(BS) SOGGETTO DEBITORE;
- D. ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2013 - Registro Particolare 314 Registro Generale 2176 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7737 del 04/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALO'(BS) SOGGETTO DEBITORE;
- E. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2013 - Registro Particolare 790 Registro Generale 5288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 11490/2013 del 02/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALO'(BS) SOGGETTO DEBITORE;
- F. ISCRIZIONE CONTRO del 11/09/2018 - Registro Particolare 836 Registro Generale 6023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3109/2018 del 14/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALO'(BS) SOGGETTO DEBITORE;
- G. TRASCRIZIONE del 16/06/2025 - Registro Particolare 3000 Registro Generale 3925 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4160/2023 del 04/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO.

In coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie, (cfr. allegato 1).

***NOTA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo la redazione del rapporto di valutazione.

¹ La riunione di usufrutto, per morte dell'usufruttuario è avvenuta il giorno 02.12.2023, voltura n. 9038.1/2024 – Pratica n. BS0050178 in atti dal 21.02.2024.

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile.....	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
3.	Audit documentale e Due Diligente	9
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	9
3.2	Rispondenza catastale	11
3.3	Verifica della titolarità.....	12
4.	Formalità, vincoli, oneri inerenti agli immobili oggetto di valutazione.....	13
5.	Analisi estimative.....	14
6.	Determinazione del valore.....	15
7.	Riepilogo dei valori di stima.....	16
8.	Dichiarazione di rispondenza.....	17
9.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

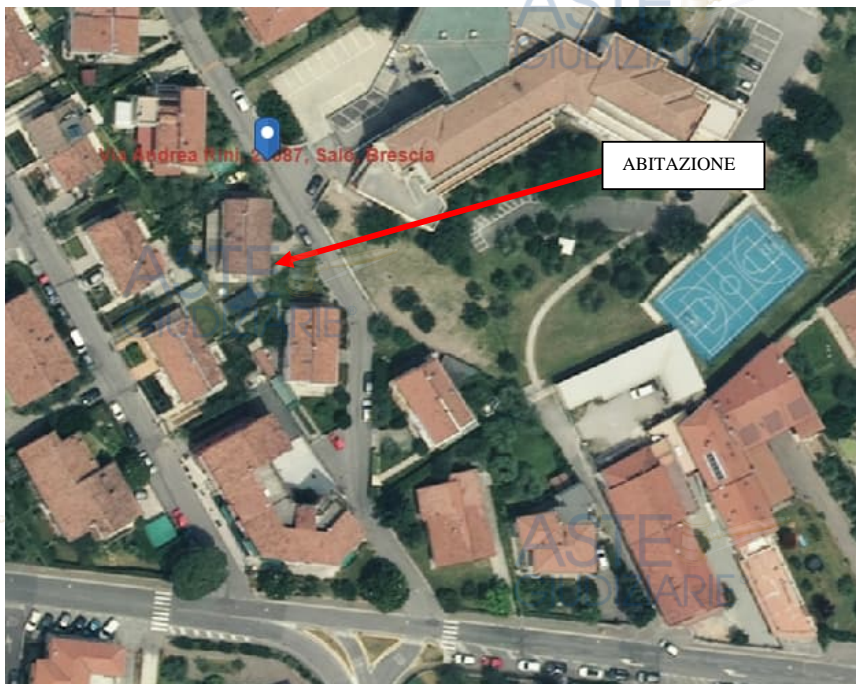
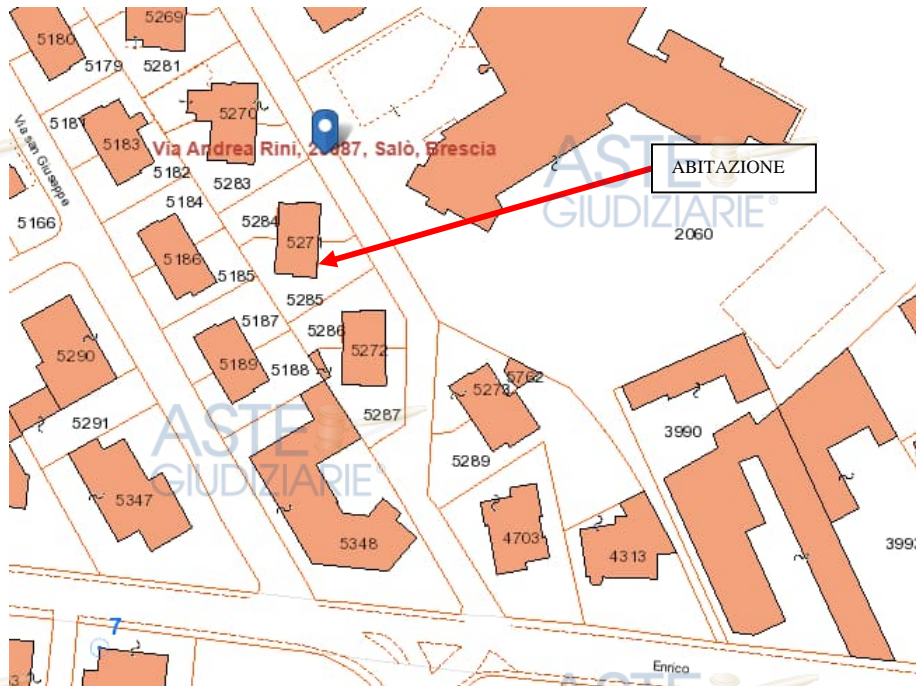
1. **Inquadramento dell'immobile**

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

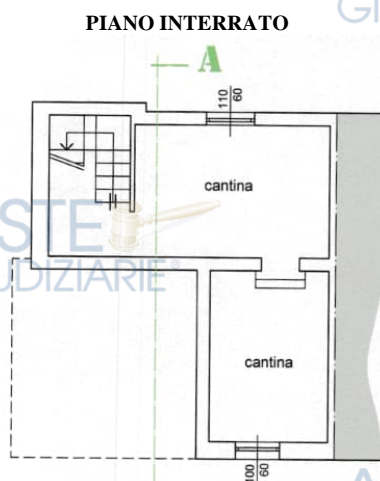
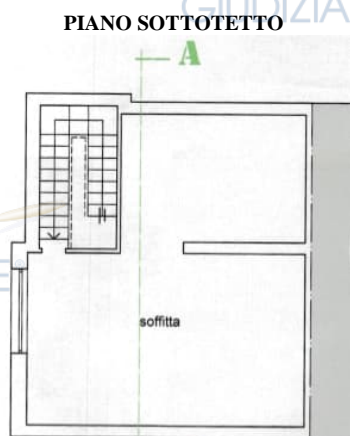
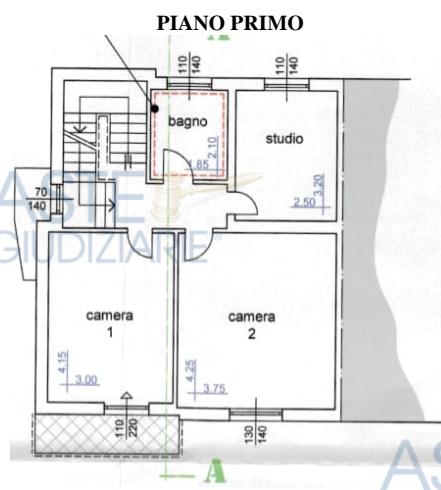
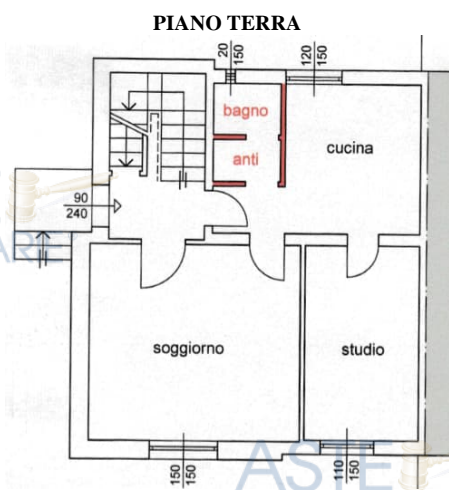
PROVINCIA Brescia
COMUNE Salò
FRAZIONE //
VIA Vittorio Rini nr. 5 (abitazione),

Estratto Satellitare e catastale



Destinazione urbanistica dell'immobile:	Residenziale
Tipologia immobiliare:	Abitazione del tipo “bifamiliare”, disposta su due piani fuori terra, un sottotetto e interrato.
Tipologia edilizia dei fabbricati:	Unità abitativa del tipo c.d. “bifamiliare”, collocata in un quartiere con destinazione prettamente residenziale, con probabile struttura di tipo misto laterizio/cemento armato il tutto con finiture basiche e coibentazioni termiche sufficienti rispetto all'epoca di realizzazione.
Caratteristiche generali degli immobili:	Unità abitativa composta da piano terra e primo residenziali con locali accessori nel piano interrato e sottotetto, con giardino di pertinenza.
Dimensioni:	Unità immobiliari di buone dimensioni per la zona.
Fase del mercato immobiliare:	Nel periodo di riferimento, (maggio 2025) per il Comune di Salò, si riscontra basso aumento del valore €/mq rispetto a maggio 2025. Si può quindi affermare, che la zona possiede una sufficiente commerciabilità nel settore immobiliare a destinazione residenziale, con valori pressoché stabili.
Altro:	L'unità immobiliare oggetto di stima, non si ritiene sia di comoda divisibilità.

Rappresentazione grafica reperita durante l'accesso agli atti



2. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare oggetto di stima, consistente in un'abitazione bifamiliare che si sviluppa su quattro piani; si accede dalla via pubblica tramite un cancellino pedonale oppure dal carraio, percorrendo il vialetto limitrofo al giardino pertinenziale, per poi arrivare tramite due scalini ad un pianerottolo scoperto, la porta conduce ad un disimpegno che permette l'utilizzo del valo scale interno; al piano terra troviamo un servizio igienico, una cucina, una stanza ed un soggiorno; mentre al piano primo due camere, un'ulteriore stanza e un bagno.

Il piano sottotetto, accessibile tramite scala interna, si presenta allo stato "rustico"; mentre nell'interrato, raggiungibile mediante sempre una scala interna, si trovano due spazi ad uso cantina ove è collocato l'attuale generatore di calore.

La struttura dell'edificio è costituita presumibilmente da pareti in laterizio con elementi in cemento armato; solette e copertura in laterocemento; Le facciate risultano avere una finitura ad intonachino di colore chiaro del tipo plastico, le lattonerie sono metalliche color testa di moro.

Le finiture interne ed esterne e la relativa impiantistica risultano dal sopralluogo speditivo eseguito, di qualità basica, in considerazione della loro vetustà; si ritiene sia necessaria una manutenzione generale prima dell'utilizzo (controllo impianti, tinteggiature, disinfezione sanitari, manutenzione infissi, pulizie generali).

Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, ma non si conosce la condizione di degrado e l'eventuale presenza di malfunzionamenti; durante l'accesso agli atti non si sono reperite le dichiarazioni di conformità.

L'unità immobiliare si presentava in sufficiente stato di conservazione.

Livello di piano	Ingresso al piano terra dalla quota stradale
Ascensore:	Non presente
Nr. servizi igienici	Nr. 2 dotati di lavabo, water e bidet, doccia (al piano terra) e vasca (al piano primo) Vetustà dei bagni > 10 anni.
Riscaldamento	Presente – termosifoni a parete, alimentato con caldaia a gas posizionata nel piano interrato dell'abitazione; Non si conosce lo stato di conservazione e la funzionalità e la conformità rispetto alla normativa vigente dell'impianto idrotermosanitario.
Condizionamento estivo	Assente
Impianto elettrico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia, e la conformità rispetto alla normativa vigente.
Impianto idraulico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia, e la conformità rispetto alla normativa vigente.
Manutenzione del Fabbricato	Appartamento che si ritiene necessita di manutenzione, seppur basica, in quanto dal sopralluogo effettuato in loco non si ritiene che lo stesso sia stato mantenuto doverosamente nel tempo.
Classe energetica	Non si è rintracciata la presenza di attestati di prestazione energetica; si presume, considerate le caratteristiche dell'immobile, che la classe energetica sia bassa.
Esposizione prevalente dell'immobile	L'unità immobiliare risulta possedere una sufficiente esposizione.
Luminosità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una luminosità sufficiente.
Panoramicità immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una panoramicità minima.
Funzionalità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare, per la destinazione d'uso a cui sia adibito, abbia una sufficiente funzionalità.
Finiture dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia delle finiture di bassa qualità, per la vetustà delle stesse.

Confini immobile (unità residenziale)

NOTA: si invita il lettore a visionare l'estratto mappa e satellitare.	nord: Altra unità immobiliare in adiacenza; est: Via Pubblica – Via Rini; sud: Altra proprietà; ovest: Altra proprietà.
--	--

Consistenza

Rilievo	Non si è effettuato rilievo architettonici, si sono ispezionati i luoghi internamente ed esternamente.
Data sopralluogo con accesso	28.03.2025
Dati desunti graficamente da:	Planimetrie catastali.
Criterio di misurazione ai fini della stima	Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90.

Calcolo superfici di proprietà

Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90

Tipologia immobiliare: edificio residenziale

Superficie principale, residenziale : m² 118,00

Superficie secondarie, residenziale:

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
Direttamente comunicanti	90,00 mq.	0,50	m ²	45,00
Indirettamente comunicanti	0,00 mq.	0,25	m ²	0,00
Balconi, terrazze e simili	3,20 mq (totali)			
	3,20 mq.	0,30	m ²	0,96
	0,00 mq.	0,10	m ²	0,00
Portico	0,00 mq.	0,30	m ²	0,00
Loggia	0,00 mq.	0,30	m ²	0,00
Area scoperta di pertinenza	199,00 mq (totali)			
	118,00 mq.	0,10	m ²	11,80
	81,00 mq.	0,02	m ²	1,62

Superficie commerciale abitazione m² 177,38

*NOTA

Le misure summenzionate sono dedotte parzialmente dalla planimetria catastale, quindi suscettibili a margine di errore e utili ai soli fini estimativi senza alcun avvallo delle stesse, per cui lo scrivente perito non si assume alcuna responsabilità in merito.

Le superfici derivate da difformità urbanistiche e con destinazioni diverse, se presenti, non sono state contemplate nel calcolo delle superfici.

Secondo il principio stabilito dalla disciplina, le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale. Ciò non toglie, però, che tali entità siano economicamente rilevanti e possano concorrere alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile, sono state quindi prese in considerazione nella determinazione del valore unitario.

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: L'unità residenziale risulta costruita tra l'anno 1960 e 1961.

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Salò, lo stesso mi sottopose, per le unità immobiliari oggetto di stima, i seguenti provvedimenti:

- Licenza di costruzione nr. 10/1960 del 16.07.1960;
- Certificato di agibilità nr. 1458 del 10.03.1961;
- Concessione edilizia nr. 32/89 del 04.05.1989;
- D.I.A. prot.n. 5412 del 22.03.2007 – P.E. nr. 48/2007.

*NOTA

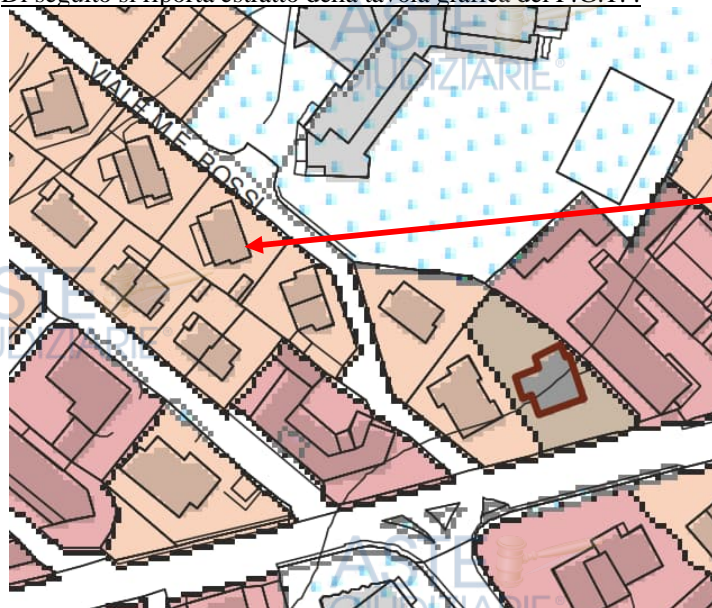
- I titoli abilitativi edilizi di cui sopra sono allegati alla presente perizia (cfr. allegato 6);

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 in data 28.02.2024 (pubblicato sul B.U.R.L. il giorno 11.09.2024, Serie Avvisi e Concorsi n. 37).

Immobile residenziale: ricade nella zona "R3 Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie mono e/o bifamiliari;

Di seguito si riporta estratto della tavola grafica del P.G.T. :



ABITAZIONE

- ☐ R2 - Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie edilizie plurifamiliari, a blocco e/o multipiano
- ☐ R3 - Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie mono e/o bifamiliari

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | Non risultante dalla documentazione visionata |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | Non risultante dalla documentazione visionata |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | Non si riscontra la presenza di vincoli urbanistici, dalla documentazione visionata |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici e ambientali | Sì, Bellezze d'insieme, D.M. 08.04.1958, art. 136, c.1, lettera d);
si riporta di seguito estratto cartografico inerente i vincoli di zona: |



Bellezze d'insieme - DM 08/04/1958
art. 136, comma 1, lettera d)

***NOTA**

Si invita comunque l'acquirente a verificare la tavola dei vincoli, allegata al PGT vigente, e la relativa documentazione a corredo.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato e in funzione della documentazione sottoposta dall'Ufficio Tecnico Comunale di Salò (Bs), ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

che lo stato di fatto in cui si trova l'immobile **non è conforme** a quanto autorizzato dai già menzionati titoli abilitativi edilizi, rispetto allo stato legittimato ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per meglio identificare le difformità apparante, si elencano di seguito le stesse ripartite per ogni piano.

Irregolarità piano interrato – unità residenziale

Mediante concessione edilizia nr. 32/89 del 04.05.1989 venivano autorizzata l'aggiunta di una cantina interrata e una lieve modifica di un'apertura esterna, sul prospetto fronte strada.

Da una verifica preliminare risulta che la cantina in questione sia stata realizzata di dimensioni inferiori e che la bocca di lupo rappresentata in sezione, abbia una quota interna al livello della pavimentazione interna della cantina e che tale spazio sia accessibile.

Irregolarità piano terra – unità residenziale

A livello prospettico la modifica dell'apertura autorizzata con concessione edilizia nr. 32/89 del 04.05.1989 non risulta possedere le dimensioni indicate nel progetto autorizzato;

Al piano terra, risulta realizzata una finestra a servizio del bagno, ma nella DIA prot.n. 5412 del 22.03.2007 – P.E. nr. 48/2007, la stessa non veniva autorizzata ma esclusivamente rappresentata graficamente come esistente; si riscontra inoltre la mancanza dell'antibagno previsto dal regolamento di igiene locale e come autorizzato dalla suddetta DIA.

Ulteriori irregolarità da segnalare

Nel giardino esterno è presente una baracca metallica non autorizzata che dovrà essere demolita; medesima situazione per la tettoia posta sul retro dell'abitazione.

Conclusioni

Ai fini della regolarizzazione del compendio immobiliare oggetto di stima, si vede necessario incaricare tecnico professionista abilitato, che esegua un rilievo architettonico puntuale al fine di determinare analiticamente le difformità

rispetto allo stato legittimo, qui emerse in via preliminare; successivamente di prevede la necessità di redigere idonea pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica, con successiva pratica di regolarizzazione urbanistico/edilizia (S.C.I.A. o P.D.C. in sanatoria) con ogni probabilità accompagnata da idonea valutazione di sicurezza e della vulnerabilità sismica ai sensi del D.M. 17.01.20218.

Da non dimenticare la necessità di demolire la baracca metallica posizionata in giardino e la tettoia sul retro dell'immobile. Ai soli fini estimativi, si ritiene che l'importo necessario per le regolarizzazioni, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, demolizioni e/o ripristini, oneri ed accessori, oltre a possibili imprevisti, a carico dell'acquirente, non possa essere inferiore ad euro 24.000,00 (ventiquattromila,00).

***NOTE**

- La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale acquirente o aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e dalle risultanze che potrebbero derivare dalla realizzazione di un rilievo puntuale da eseguirsi in loco, non oggetti di incarico al sottoscritto.
- Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico abilitato di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.
- Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, per concordare e coordinare le eventuali sanatorie, obblazioni, ripristini dello stato dei luoghi, monetizzazioni, sanzioni, etc.

3.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/23	5285 5271	5	cat. A/3	5	9 vani	859,90 €
NCT/23	5348	23	cat. C/6	1	18 mq	66,00 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visure per immobile;
- planimetrie catastali.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato e in funzione della documentazione visionata tramite il portale digitale dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

dal sopralluogo esperito in loco, che le planimetrie catastali degli immobili risultano non conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Determinazione per la regolarizzazione catastale

Per dare adito alla regolarizzazione catastale, è necessaria idonea pratica catastale da parte di tecnico abilitato.

Per tale competenza professionale si stima un importo pari ad €1.500,00 compreso tasse di registrazione e accessori di Legge.

La regolarizzazione catastale è di fatto condizionata e subordinata alla fase di regolarizzazione e quindi alla legittimazione urbanistico edilizia.

3.3 Verifica della titolarità

Il sottoscritto geom. Stefano Gozzoli, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Salò dove risulta che i beni oggetto di stima e più precisamente gli immobili siti in Salò (Bs) e meglio identificati catastalmente alla Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 5285 graffato alla Particella 5271 subalterno 5 (Cat. A/3) sono pervenuti al [REDACTED] come segue:

Unità residenziale (Cat. A/3): a seguito di atto notarile di donazione, della nuda proprietà², del giorno 02.12.1991, Notaio [REDACTED] rep. N.30795 – nota di trascrizione, registro generale nr. 5257, registro particolare nr. 3989, data di presentazione 20.12.1991. l'attuale identificazione catastale prende origine dai precedenti immobili soppressi, all'ora identificati alla Sez. urb. SAL Foglio 15 Particella 5271 Subalterno 1; Sez. urb. SAL Foglio 15 Particella 5271 Subalterno 3.

Da ispezione ipotecaria ventennale relativamente ai beni immobili oggetto della presente valutazione, a tutto il 16.04.2025, risultano le seguenti formalità:

- A. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/12/1991 - Registro Particolare 3989 Registro Generale 5257 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONANTE/DONATARIO;
- B. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/03/1992 - Registro Particolare 921 Registro Generale 1184 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO;
- C. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2012 - Registro Particolare 845 Registro Generale 5971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8100/2012 del 12/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALO'(BS) SOGGETTO DEBITORE;
- D. ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2013 - Registro Particolare 314 Registro Generale 2176 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7737 del 04/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALO'(BS) SOGGETTO DEBITORE;
- E. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2013 - Registro Particolare 790 Registro Generale 5288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 11490/2013 del 02/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALO'(BS) SOGGETTO DEBITORE;
- F. ISCRIZIONE CONTRO del 11/09/2018 - Registro Particolare 836 Registro Generale 6023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3109/2018 del 14/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALO'(BS) SOGGETTO DEBITORE;
- G. TRASCRIZIONE del 16/06/2025 - Registro Particolare 3000 Registro Generale 3925 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4160/2023 del 04/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO.

In coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie, (cfr. allegato 1).

**NOTA*

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo la redazione del rapporto di valutazione.

² La riunione di usufrutto, per morte dell'usufruttuario è avvenuta il giorno 02.12.2023, voltura n. 9038.1/2024 – Pratica n. BS0050178 in atti dal 21.02.2024.

Circa le servitù

Non si riscontrano diritti di servitù specifici all'interno degli atti visionati; tuttavia, non si può escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Essendo l'unità immobiliare in esame della tipologia c.d. "bifamiliare", nelle aree scoperte, anche di proprietà esclusiva, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola dell'arte di quanto eventualmente alterato;

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Le unità immobiliari visionate, al momento del sopralluogo 28.03.2025, risultavano essere **occupate** dal soggetto per cui è in atto la presente procedura.

Il Curatore della procedura non ha rinvenuto contratti di locazione allo stato attuale in corso di validità.

4 Formalità, vincoli, oneri inerenti agli immobili oggetto di valutazione.

Da ispezione ipotecaria ventennale relativamente ai beni immobili oggetto della presente valutazione, a tutto il 16.04.2025, risultano le seguenti formalità:

- A. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/12/1991 - Registro Particolare 3989 Registro Generale 5257 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONANTE/DONATARIO;
- B. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/03/1992 - Registro Particolare 921 Registro Generale 1184 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO;
- C. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2012 - Registro Particolare 845 Registro Generale 5971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8100/2012 del 12/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALO'(BS) SOGGETTO DEBITORE;
- D. ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2013 - Registro Particolare 314 Registro Generale 2176 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7737 del 04/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALO'(BS) SOGGETTO DEBITORE;
- E. ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2013 - Registro Particolare 790 Registro Generale 5288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 11490/2013 del 02/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALO'(BS) SOGGETTO DEBITORE;
- F. ISCRIZIONE CONTRO del 11/09/2018 - Registro Particolare 836 Registro Generale 6023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3109/2018 del 14/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SALO'(BS) SOGGETTO DEBITORE.
- G. TRASCRIZIONE del 16/06/2025 - Registro Particolare 3000 Registro Generale 3925 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4160/2023 del 04/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO.

Tra gli oneri a carico dell'acquirente, risultano i costi di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale, oltre alle demolizioni necessarie (vedi pagina 10 e 11), si ritiene possa esserci anche l'eventuale rimozione e smaltimento dei mobili e suppellettili presenti nelle unità oggetto di stima.

5 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”**, nell'ambito di una procedura di liquidazione controllata.

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.”

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.
- Non sono stati eseguiti rilievi architettonici puntuali sui luoghi, avendo il presente incarico esclusivo fine estimativo.

Condizioni limitative

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere “depurato” da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti all'interno riportati, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla Legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere comporterà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente professionista si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Dal momento che trattandosi di unità residenziale posta su più livelli, in zona a destinazione prettamente residenziale, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dall'attuale destinazione.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato del compendio immobiliare, è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

× MCA, mediante i seguenti comparabili:

- Listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia – anno 2024 – Comune di Salò, per le unità residenziali.

- ☐ 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
- ☐ Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE.

☐ Finanziario

No

☐ Dei costi

No

6 Determinazione del valore

Per la determinazione del valore unitario, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2024, per la zona del Comune di Capriolo (Bs), relativamente alle unità residenziali.

Da oltre 20 anni la Borsa Immobiliare di Brescia cura la pubblicazione semestrale del **Listino dei valori immobiliari di Brescia e provincia**, che esplicita il valore ufficiale al mq degli immobili di 177 comuni della provincia di Brescia.

In particolare, il Listino esprime i valori minimi e massimi degli immobili in base alla media indicativa dei prezzi praticati nei diversi comuni durante il semestre precedente. Essi vengono elaborati da un **Comitato di Listino** e sono suddivisi per tipologia di unità (abitazioni - spazi commerciali – capannoni - aree residenziali - aree produttive - aree agricole). I valori relativi alle costruzioni sono inoltre suddivisi in diverse classi qualitative (nuovo/ristrutturato – recente – agibile - da ristrutturare).

Il Listino dei valori immobiliari si è affermato nel tempo come **strumento di riferimento affidabile ed indispensabile per tutti gli operatori del settore**, ma anche come valido supporto a disposizione dei cittadini.

I dati, rilevati dai professionisti e agenti accreditati, elaborati e condivisi dal Comitato di Listino, offrono una fotografia in tempo reale della situazione del mercato. I valori sono una media indicativa di quelli praticati durante il semestre precedente sulla piazza di Brescia.

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

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

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

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

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare.

Comparati i valori per la determinazione del valore unitario, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2024, inerenti alla zona del comune di Salò (Bs), con destinazione abitazioni, ottenendo quanto segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni	Agibile 1 ³	2.270,00 €/mq	2.850,00 €/mq

- considerate le caratteristiche specifiche del cespite come sopra descritte;
- preso atto della tipologia costruttiva degli immobili, dell'epoca dell'edificio, dello stato di manutenzione, delle condizioni di vetustà apparente, si ritiene di assegnare il valore minimo, relativo alle unità residenziali e assimilabili di **€/mq 2.270,00**

Assumendo i valori riportati ne consegue che il valore di mercato presunto, per la piena proprietà, senza le detrazioni del caso, possa essere:

Superficie commerciale 177,38 mq \times 2.270,00 €/mq = 402.652,60 \approx **402.500,00 euro** (quattrocentoduemilacinquecento,00)

7 Riepilogo dei valori di stima

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA'

€402.500,00 euro (quattrocentoduemilacinquecento,00)

Al valore sopra ottenuto, vanno detratte le spese di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale indicate a pagina 12 e 13, per l'importo totale di €25.500,00 ottenendo in conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione pari a **€377.000,00 (trecentosettantasettemila,00)**.

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

Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore delle unità immobiliari diventa:

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA

(377.000,00 euro – 10%) = 339.300,00 \approx **340.000,00 euro (trecentoquarantamila,00)**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Precisazione

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (se presenti), quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori, giardini, parchi, ecc...

³ Immobili, con vetustà da 30 (max 1994) a 40 (min 1984) anni; trattasti di vetustà apparente.

Non sono compresi i beni mobili ed eventuali spese di smaltimento e ripristino (se necessario), che rimarranno a carico dell'acquirente.

8 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato come perito estimatore per la procedura in epigrafe: Geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6145, 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.

F.to Digitalmente



Data rapporto valutazione: 20 giugno 2025

9 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- 1- Estratti delle ispezioni ipotecarie, concernenti nell'elenco sintetico delle formalità, note e/o rispettivi atti;
- 2- Visure catastali storiche;
- 3- Planimetrie catastali depositate al portale telematico;
- 4- Documentazione fotografica;
- 5- Visura nr. 100915 del 28.04.2025 relativa ai valori del listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2024, inerenti alla zona del comune di Salò, con destinazione abitazioni;
- 6- Titoli abilitativi edilizi visionati presso il Comune di Salò.