TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDIMENTO DI CURATELA DI EREDITÀ GIACENTE R.G. 12157/2024 V.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*Redatto in conformità agli standard internazionali, tra cui il Red Book 2025 dei RICS (VPS 6 e VPSG 8), integrato con gli IVS 2025, agli standard europei EVS 2025 e alle prassi estimative nazionali, comprese la Norma UNI 11612:2015 Determination of the Market Value of Properties e il Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, Tecnoborsa, VI Edizione, nonché all'art- **568 c.p.c**. (valore vendita coattiva)*

LOTTO **UNICO**

Giudice Delegato:	**Dott. Andrea Marchesi**

Curatore eredità giacente:	Dottore Commercialista **STEFANO BACCHIOCCHI** Domiciliato presso la società S-Mart Srl Via Solferino n.24 – Brescia stefano@consulentiassociati.net stefano.bacchiocchi@odcecbrescia.it

Breve descrizione del compendio immobiliare oggetto di stima

Appartamento trilocale situato in zona semicentrale a Gottolengo (BS), posto al primo piano di un condominio. L'unità è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista, disimpegno, due camere, un bagno e due balconi. Completa la proprietà un'autorimessa al piano interrato, oltre alle quote delle parti comuni condominiali.

Fotografie del *subject*



Valutatore immobiliare
MATTEO NEGRI

Qualifiche
Dottore in Gestione di impresa - Facoltà di Scienze Economiche e Giuridiche
Iscritto all'Albo dei Geometri n. 4267/1997
Iscritto all'Albo del Tribunale n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024 livello avanzato: VIPRO/0073-2014 *Inarcheck* Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/03
Qualifica professionale MRICS n. 6969074/2021
Valutatore immobiliare qualificato RICS *Registered Valuer* n. 6969074/2024

ALL RIGHTS RESERVED

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti presenti nel presente documento, inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione degli stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta dell'autore Matteo Negri.

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

EXECUTIVE SUMMARY

Conclusioni generali del valutatore immobiliare alla data di valutazione.

Immobile oggetto di valutazione	Unità immobiliare ubicata in zona semicentrale del Comune di Gottolengo (BS), posta al primo piano di un edificio condominiale costituito da undici abitazioni. Trattasi di trilocale, attualmente non utilizzato ed in condizioni di semi-abbandono, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi. La proprietà comprende inoltre un'autorimessa al piano interrato e le relative quote delle parti comuni condominiali.
Identificativi catastali da relazione notarile ventennale	**Proprietà 1/1** **Abitazione** di cui al foglio 16, Sezione NCT, mappale 594, sub. 07. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 71m², Rendita Euro 151,84. **Autorimessa** di cui al foglio 16, Sezione NCT, mappale 594, sub. 14, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 30 m², Superficie catastale 33 m², rendita 41,83. Competono quote di comproprietà parti comuni ai sensi di legge, quali corte - scivolo di cui al mappale 594 sub. 23 e corte-vano scala comune e disimpegno di cui al mappale 594 sub. 24. **Proprietà 1/11** Quota parte indivisa dell'**area urbana** di cui al Foglio 16, Sezione NCT, mappale 595, Categoria F/1, consistenza 210 m².
Provenienza (ultimo titolo)	Atto di compravendita del 05/04/2006 a firma del Notaio A. Langella, di cui al rep. 4476/3523 di rep., debitamente registrato, trascritto a Brescia il 14/04/2006 ai nn. 20187/11598.
VALORE MERCATO *Market value*	**TOTALE =€ 81.000=** Diconsi Euro ottantunomila Valore unitario circa 916 €/m²
VALORE VENDITA COATTIVA *Forced Sale Value* **(ai sensi dell'art. 568 cpc)**	**TOTALE =€ 62.500=** **Diconsi Euro sessantaduemilacinquecento** Valore unitario circa 707 €/m²
Conformità alla data di stima	Catastale ☐ Si ☒ No – Se No, vedasi pagine 12-13 Edilizia ☐ Si ☒ No – Se No, vedasi pagine 14-15
Stato occupazionale alla data stima	Immobile occupato ☒ No ☐ Si – Se Si, vedasi pagine __
Formalità, vincoli oneri	Opponibili ☐ Si ☒ No – Se No, vedasi pagine __ Non opponibili ☒ Si ☐ No – Se No, vedasi pagine 21
Note	Assunzioni specifiche ☐ No ☒ Si – Se Si, vedasi pagine 28 Assunzioni speciali ☐ No ☒ Si – Se Si, vedasi pagine 29 Limiti ☐ No ☒ Si – Se Si, vedasi pagine 30
Date principali dell'incarico	Data conferimento:15/12/2025 Data sopralluogo:11/02/2026 Data valutazione: 15/12/2025 Data rapporto di stima:16/03/2026

Standard internazionali

Il presente rapporto di valutazione è redatto in conformità agli standard RICS Red Book 2025 – RICS Valuation Global Standards, incluse le prescrizioni contenute nelle VPS (Valuation Professional Standards) e nelle VPGA (Valuation Practice Guidance Applications). Gli standard RICS definiscono principi, requisiti procedurali e criteri di trasparenza finalizzati a garantire valutazioni indipendenti, coerenti e pienamente conformi agli standard internazionali (IVS), a beneficio di tutte le parti interessate e con l'obiettivo di assicurare elevata qualità, tracciabilità e affidabilità del processo estimativo.

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

SOMMARIO

- STATUS DEL VALUTATORE (VPS 6, § 2.a) 4
- IDENTIFICAZIONE DEL RICHIEDENTE (VPS 6, § 2.b) 6
- SCOPO DELLA VALUTAZIONE (VPS 6, § 2.c) 7
- DESCRIZIONE DELL'ASSET DA VALUTARE (VPS 6, § 2.d) 8
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFORMITA' 12
- CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA 14
- TITOLARITA' DEL BENE O DELLA PASSIVITA' 16
- STATO DI POSSESSO 17
- OBBLIGAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE 18
- FORMALITA', VINCOLI E ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE 19
- ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE 21
- BASI DI VALORE ADOTTATE (VPS 6, § 2.e) 22
- DATA DI VALUTAZIONE (VPS 6, § 2.f) 24
- LIVELLO DI APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI (VPS 6, § 2.g e 2n) 25
- NATURA E FONTE DELLE INFORMAZIONI (VPS 6, § 2.h) 26
- ASSUNZIONI E ASSUNZIONI SPECIALI (VPS 6, § 2.i) 28
- LIMITAZIONI ALL'USO E PUBBLICAZIONE DEL RAPPORTO (VPS 6, § 2.j) 30
- DICHIARAZIONE CONFORMITÀ *RED BOOK GLOBAL STANDARDS* DI RICS (VPS 6, § 2.k) 31
- APPROCCI UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE (VPS 6, § 2.l) 33
- RISULTATO DELLA VALUTAZIONE (VPS 6, § 2.m) 36
- FATTORI ESG UTILIZZATI E CONSIDERATI (VPS 6, § 2q) 38
- CLAUSOLA USO INTELLIGENZA ARTIFICIALE (PS 1 §1.4 – RICS *Red Book*) 40
- DEFINIZIONI ai sensi di RICS *Red Book* e *International Valuation Standard* (IVS) 41
- PRINCIPALI RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI 43
- ALLEGATI 44

A. ANALISI DELLE BASI DEL VALORE 44

B. IDENTIFICAZIONE DEI PRINCIPALI *DRIVER* ESG 44

C. ELENCO DOCUMENTAZIONE 44

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

▪ STATUS DEL VALUTATORE (VPS 6, § 2.a)

Premesse
Questa sezione identifica la persona fisica che assume la responsabilità professionale della valutazione. Secondo RICS, la valutazione è sempre responsabilità di un singolo membro, anche se svolta "per conto di" una società.

Nome	**MATTEO**
Cognome	**NEGRI**
Indirizzo	Viale Europa n. 35
Recapiti telefonici	+ 39 030 7402172 (int. 6)
Indirizzo mail	matteonegrivalutatore@gmail.com
PEC	matteo.negri@geopec.it

Titoli

☒ Universitario	Dottore in Gestione di impresa ad indirizzo immobiliare Facoltà di Scienze Economiche e Giuridiche
☒ Master	Master Real Estate, Property & Building Management
☒ Diploma	Geometra

Qualifiche professionali

☒ M-RICS	n. 6969074/2021
☒ RICS-RV	n. 6969074/2024
☒ REV	n. 03/2020
☒ UNI 11558	Livello avanzato ICK/SC002 VIPRO/0073-2014
☒ Albo CTU	Tribunale di Brescia n. 248/2010
☒ Albo professionale	Geometri della Provincia di Brescia n. 4267/1997
☐ Altro	

Descrizione del ruolo e responsabilità del valutatore nell'incarico:

- ☒ direzione del processo valutativo;
- ☒ supervisione degli input;
- ☒ verifica dei metodi e dei modelli;
- ☒ approvazione dei risultati;
- ☒ responsabilità finale del rapporto.

Dichiarazioni del valutatore

Il sottoscritto **Matteo Negri** - valutatore immobiliare indipendente, con studio in Palazzolo s/Oglio (BS), Viale Europa n.35 - con la presente rilascia le dichiarazioni di seguito riportate.

a) **Dichiarazione di indipendenza**

Il valutatore dichiara di operare:

- ☒ senza interessi personali o economici nel bene;
- ☒ senza pressioni interne o esterne;
- ☒ senza incentivi legati al risultato della valutazione.

b) **Dichiarazione di obiettività**

Il valutatore dichiara che il giudizio è:

- ☒ imparziale;
- ☒ basato su evidenze verificabili;
- ☒ conforme agli standard professionali.

c) **Competenza sul mercato locale**

Il valutatore dichiara di possedere:

- ☒ conoscenza adeguata e aggiornata del mercato immobiliare locale;
- ☒ esperienza nella tipologia di bene valutato;
- ☒ capacità professionali e tecniche adeguate allo scopo dell'incarico.

d) **Conflitti d'interesse e coinvolgimenti sostanziali**

Il valutatore dichiara di aver effettuato, prima dell'assunzione dell'incarico e nel corso del suo svolgimento, le verifiche previste dalla RICS Professional Statement PS 2 al fine di individuare l'eventuale sussistenza di conflitti di interesse, effettivi o potenziali.

A seguito di tali verifiche, si dichiara che:

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

☐ sussistono conflitti di interesse, né personali né professionali, tali da compromettere l'indipendenza, l'imparzialità e l'obiettività del giudizio espresso nella presente perizia;

☒ non sussistono conflitti di interesse, né personali né professionali, tali da compromettere l'indipendenza, l'imparzialità e l'obiettività del giudizio espresso nella presente perizia.

Qualora, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, emergessero circostanze idonee a configurare un conflitto di interesse, le stesse verranno tempestivamente comunicate al **Curatore dell'eredità giacente** e gestite in conformità ai requisiti del RICS Global Professional and Ethical Standards e del RICS Red Book.

Nel merito il professionista dichiara:

☒ che non vi sono stati coinvolgimenti sostanziali passati, presenti o futuri con il bene, il soggetto debitore/creditore o parti correlate, come richiesto da PS 2, sezione 7;

☐ che vi sono eventuali coinvolgimenti sostanziali passati, presenti o futuri con il bene, il soggetto debitore/creditore, come richiesto da PS 2, sezione 7.

e) **Status del valutatore**

Il valutatore dichiara di:

☐ agire come valutatore interno, secondo le definizioni del Glossario RICS;

☒ agire come valutatore esterno, secondo le definizioni del Glossario RICS

f) **Conformità ai requisiti normativi e legali**

Il valutatore dichiara di:

☒ soddisfare tutti i requisiti normativi, legali e professionali necessari per assumere l'incarico;

☒ essere in regola con eventuali requisiti di abilitazione, assicurazione professionale, certificazioni richieste dalla giurisdizione.

g) **Assistenti, specialisti e subappaltatori**

Il valutatore dichiara di

☐ non essersi avvalso di assistenti, specialisti e subappaltatori;

☒ essersi avvalso di assistenti, specialisti e subappaltatori, in particolare: della società si servizi Dedalo SRL per: la rilevazione del mercato, l'elaborazione di dati immobiliari ed assistenza operativa circa le operazioni di rilievo.

h) **Polizza Assicurativa e relativo massimale di copertura**

Il sottoscritto dichiara di essere assicurato con polizza RC professionale, il tutto come di seguito indicato.

☒ Numero polizza: IADF018611 emessa il 17.10.2025

☒ Compagnia assicurativa: AIG Advisor

☒ Data scadenza polizza: 27.10.2026

☒ Massimale: € 2.000.000

☒ Estensione territoriale: Mondo intero escluso USA e Canada

F.to

Il valutatore

Dott. Matteo Negri

Data 16/03/2026

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

▪ IDENTIFICAZIONE DEL RICHIEDENTE (VPS 6, § 2.b)

Premesse
Questa sezione identifica chi ha commissionato l'incarico e chi è autorizzato a utilizzare la valutazione.

1. Identificazione del richiedente della valutazione

Soggetto

Ruolo	**Curatore eredità giacente in epigrafe**
Qualifica	Dottore Commercialista
Nome	**STEFANO**
Cognome	**BACCHIOCCHI**
Domiciliazione	S-Mart Srl – via Solferino n.24 Brescia
Telefono	+ 39 030/5780453
Indirizzo mail	stefano@consulentiassociati.net
Web site	stefano.bacchiocchi@odcecbrescia.it
Riferimento	Tribunale di Brescia
Numero procedura concorsuale	**Procedimento di curatela di eredità giacente RG 12157/2024 V.G.**
Giudice Delegato	Dott. Andrea Marchesi
Autorizzazione nomina Tribunale	15/12/2025

2. Altri utilizzatori autorizzati

Elenco di soggetti terzi che possono fare affidamento sulla valutazione

- ☒ Giudice Delegato
- ☒ Curatore/Commissario giudiziale
- ☒ Soggetto debitore
- ☒ Soggetti creditori (privilegiati e chirografari)
- ☒ Notaio delegato alla vendita
- ☒ Professionista delegato alla vendita (se diverso dal notaio)
- ☒ Custode giudiziario
- ☐ Eventuali conduttori diversi dal soggetto debitore
- ☒ Soggetti interessati all'acquisizione (privati, operatori commerciali, investitori/sviluppatori, etc.)
- ☐ Altro _____

☒ Dichiarazione che nessun altro soggetto può utilizzare il rapporto senza consenso scritto

- ☐ Si
- ☒ No: non necessario trattandosi di vendita coattiva/espropriativa

3. Origine dell'incarico

☒ Modalità di conferimento	Nomina esperto del Giudice per stima immobili di proprietà del procedimento di curatela dell'eredità giacente, con relativo quesito
☒ Data di nomina	15/12/2025
☒ Riferimenti contrattuali o normativi	Istanza di autorizzazione del Giudice Delegato

4. Prescrizioni operative sull'impiego della valutazione

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, qualora venga divulgato — anche ai soli fini commerciali e anche solo in forma parziale (ivi compresa la pubblicazione priva di allegati) — dovrà essere previamente e integralmente anonimizzato, mediante la rimozione di tutti i dati sensibili e personali riferibili ai soggetti debitori, di ogni informazione idonea a consentirne l'identificazione, nonché di eventuali dati relativi a soggetti terzi. Dovranno altresì essere eliminati tutti gli elementi non previsti dalla normativa vigente o comunque eccedenti e non pertinenti rispetto alla procedura di alienazione coattiva.
L'obbligo di procedere a tale attività di anonimizzazione grava esclusivamente sul soggetto che intenda procedere alla pubblicazione o diffusione del presente documento.
Lo scrivente valutatore si ritiene pertanto esonerato da qualsivoglia responsabilità, anche di natura risarcitoria, derivante dall'eventuale inosservanza della normativa in materia di protezione dei dati personali

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

▪ SCOPO DELLA VALUTAZIONE (VPS 6, § 2.c)

Premesse
*Lo scopo della presente valutazione è determinare il valore dell'immobile oggetto di incarico per le finalità specificate dal **Curatore dell'eredità giacente**, come dettagliate nei Termini dell'Incarico (VPS 1).*
La valutazione è stata predisposta esclusivamente per tale scopo e non può essere utilizzata per finalità diverse senza il consenso scritto del Valutatore.

1. Chiarezza e inequivocabilità dello scopo

La presente perizia ha lo scopo di fornire una valutazione chiara, univoca e non suscettibile di interpretazioni alternative, elaborata esclusivamente in relazione al contesto operativo indicato nell'incarico, in particolare:

☐ Garanzia Ipotecaria
☐ Gestione dei crediti deteriorati (NPL)
☐ Consulenza interna
☐ Supporto decisionale
☐ Sviluppo immobiliare
☐ Reporting finanziario per Leasing
☐ Bilancio
☐ Transazione
☐ CTU
☐ CTP
☒ **Esperto estimatore per procedure coattive: stima immobili ai sensi dell'art. 568 cpc**
☐ Perizie per pubblica amministrazione
☐ Perizia per privati
☐ Altro _____

2. Descrizione delle circostanze rilevanti

La presente valutazione viene redatta tenuto conto delle assunzioni si seguito esplicitate.
☒ Condizioni di mercato: sono state considerate le condizioni di mercato prevalenti alla data di riferimento, sulla base delle informazioni disponibili e delle evidenze osservabili, ritenute ragionevoli e coerenti con il contesto operativo dell'incarico.
☒ Vincoli temporali o informativi: l'elaborazione è stata condotta nel rispetto dei vincoli temporali e informativi indicati nell'incarico, i quali possono influenzare la profondità delle verifiche svolte e il livello di dettaglio delle analisi sviluppate.
☒ Contesto operativo: le conclusioni della presente valutazione riflettono il contesto operativo per cui l'incarico è stato richiesto, come definito nei termini dell'incarico.
☐ Eventuali condizioni particolari: non sono state considerate condizioni particolari che possano incidere sull'incarico o sul perimetro della valutazione, in quanto tali elementi non sono stati comunicati, né sono emersi nel corso dell'attività svolta.

3. Collegamento con i Termini dell'Incarico (VPS 1)

Lo scopo della presente valutazione ed i termini dell'incarico:
☒ sono determinati in piena coerenza con lo *Scope of Work* previsto dalla nomina professionale e in coerenza a quanto stabilito dall'**art. 173-bis disp. att. c.p.c.** - Tutte le analisi, le assunzioni e le conclusioni contenute nel rapporto sono state sviluppate esclusivamente in relazione alle finalità indicate nell'incarico, senza estensioni o interpretazioni ulteriori rispetto al perimetro concordato;
☐ non sono definiti in modo coerente e conforme a quanto stabilito nello *Scope of Work* dell'incarico professionale. A tal proposito si riportano le limitazioni derivanti dallo scopo. Alcuni scopi valutativi comportano limitazioni intrinseche che incidono sull'impostazione dell'analisi, sulle assunzioni adottate e sul livello di prudenza o rigore richiesto. Tali limitazioni devono essere esplicitate nel rapporto. A titolo esemplificativo:

- ☐ valutazioni per bilanci: l'analisi deve aderire ai criteri di fair value previsti da IFRS 13, che richiedono l'utilizzo di assunzioni di mercato e di *input* osservabili, limitando l'impiego di elementi soggettivi o non verificabili;
- ☐ valutazioni per garanzia: è necessario adottare un approccio prudenziale coerente con le prassi del settore creditizio;
- ☐ valutazioni per contenzioso: l'elaborazione deve rispettare requisiti di neutralità, verificabilità e rigore probatorio, limitando l'utilizzo di assunzioni non supportate da evidenze documentali o tecniche;
- ☐ supporto a decisioni interne: la valutazione si limita solo alla determinazione del valore di mercato ed esclude a priori qualsiasi attività.

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

- **DESCRIZIONE DELL'ASSET DA VALUTARE (VPS 6, § 2.d)**

Premesse
L'attività o la passività oggetto dell'incarico di valutazione deve essere identificata in modo chiaro, completo e non ambiguo, così da consentire all'utilizzatore del rapporto di comprendere esattamente che cosa viene valutato, quale diritto è oggetto di stima e quali beni accessori o complementari sono inclusi o esclusi.

CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

DESCRIZIONE GENERALE

☒ Ubicazione Via per Pavone Mella n. 93 - Comune di Gottolengo, Provincia di Brescia
Fonte location map https://earth.google.com/





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

☒ **Tipologia edilizia.**
L'unità immobiliare oggetto di analisi è un appartamento trilocale inserito all'interno di un complesso condominiale costituito da undici abitazioni, caratterizzato da tipologia edilizia plurifamiliare.
L'intero fabbricato, realizzato nei primi anni duemila, presenta caratteristiche costruttive e distributive tipiche dell'edilizia residenziale dell'epoca, con struttura portante presumibilmente in cemento armato, tamponamenti in laterizio e finiture esterne intonacate.
L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre a un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine.
Il contesto condominiale risulta dotato delle usuali parti comuni, quali androne d'ingresso, vani scala, corselli di manovra e aree esterne pertinenziali.

☒ **Accessibilità.**
Il complesso risulta agevolmente accessibile dalla Strada Provinciale 11, principale asse viario di collegamento tra il centro abitato di Pavone Mella e il Comune di Gottolengo.
L'accesso carrabile al condominio è diretto e non presenta particolari criticità di manovra.
Il fabbricato dispone di un piccolo parcheggio antistante, destinato alla sosta dei residenti e dei visitatori.
Il centro abitato e i principali servizi e trasporti — quali fermate degli autobus, sede comunale, scuole, attività commerciali di vicinato, oratorio e parrocchia — si trovano a una distanza di circa 2 km.
L'intorno urbano presenta una connotazione mista, con prevalenza di edificato residenziale e presenza di aree agricole nelle immediate vicinanze.

☒ **Descrizione sintetica dell'asset oggetto di stima.**
L'unità abitativa presenta una distribuzione interna funzionale, coerente con la tipologia edilizia del complesso residenziale in cui è inserita.
L'ingresso, posto al piano primo e raggiungibile tramite il vano scala condominiale (senza ascensore), immette direttamente nella zona giorno, costituita da unico locale pranzo-soggiorno con angolo cottura a vista.
L'ambiente risulta ben illuminato grazie alle aperture verso l'esterno e alla presenza di un balcone che garantisce adeguato sfogo e ventilazione naturale.
Un disimpegno centrale conduce alla zona notte, articolata in due camere da letto e in un bagno finestrato. Anche questa porzione dell'alloggio beneficia di una buona aerazione e illuminazione naturale, favorita dalla presenza di un secondo balcone.
Dal sopralluogo effettuato emerge uno stato conservativo complessivamente mediocre: le finiture e le dotazioni risultano originali dell'epoca di costruzione e alcuni ambienti presentano condizioni di disordine, richiedendo interventi di pulizia e, soprattutto, di manutenzione ordinaria.
I serramenti sono in legno con vetrocamera e dotati di ante oscuranti, mentre le porte interne sono in legno tamburato cieche di tipo economico.
Nel disimpegno è installata un'unica unità di climatizzazione a servizio della zona notte e della zona giorno.
I pavimenti sono in ceramica di tipo economico, posati in diagonale.
L'impianto di riscaldamento è alimentato da generatore a parete e dotato di terminali di emissione in alluminio.
L'impianto elettrico è del tipo ordinario sottotraccia.
In diversi punti si riscontrano intonaci e tinteggiature ammalorati, verosimilmente a causa del tempo, dell'usura e del mancato corretto utilizzo dei locali.
A completamento della proprietà è presente un'autorimessa al piano interrato del fabbricato, con finiture al grezzo, raggiungibile sia tramite il vano scala interno sia tramite la rampa carrabile comune.
L'autorimessa costituisce pertinenza diretta dell'unità abitativa e risulta idonea al ricovero di un'autovettura.
Sono comprese, infine, le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, come previsto dalla normativa vigente, comprendenti androne, vani scala, corselli di manovra, aree esterne e impianti comuni.
L'arredo, il mobilio e l'oggettistica non sono ricompresi nella presente valutazione di stima.

CONFINI
A seguire si riportano i confini riferiti all'elaborato planimetrico di subalternazione prot. BS 0060225 del 12/03/2022, in particolare
Abitazione P1

☒	Nord	vuoto verso giardino altra proprietà
☒	Sud	vuoto verso corsello comune
☒	Est	subalterno 26 altra proprietà
☒	Ovest	subalterno 8 altra proprietà

Autorimessa PS1

☒	Nord	verso disimpegno comune
☒	Sud	verso corsello comune
☒	Est	subalterno 13 altra proprietà
☒	Ovest	subalterno 15 altra proprietà e vano scala comune

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

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di rilevazione

☒ Interno ed esterno, con rilevazioni a "*campione*"

☐ Solo esterno.

☐ Diretto in loco: solo interno

☐ Desunto graficamente (indicare la fonte)

☐ Nel conferimento d'incarico non è stata richiesta la determinazione delle consistenze superficiarie

Criterio di misurazione[1]

☒ Superficie Esterna Lorda (SEL)[2]

☐ Superficie Interna Lorda (SIL)[3]

☐ Superficie Interna Netta (SIN)[4]

☒ Data sopralluogo per rilievo consistenze: 11/02/2026.

☒ Altro: il criterio di riferimento per l'analisi delle consistenze superficiarie del campione dei dati osservati (comparabili) è riconducibile alla SEL.

Capacità edificatorie

Specificare se alla data della stima, in base alle NTA dello strumento urbanistico vigente e/o adottato, risultano capacità edificatorie residue SIGNIFICATIVE e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento e/o sopralzo, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.

☐ No

☐ Si, se si allegare il calcolo del plano volumetrico e procedere alla quantificazione del valore del diritto edificatorio.

☒ Altro: nel conferimento d'incarico non è stata richiesta alcuna analisi planivolumetrica atta a verificare l'eventuale capacità residua.

Calcolo delle superficie commerciale di massima del subject

Descrizione	SEL [m²]	Indice mercantile %	Commerciale [m²]
Appartamento P1	68,00	100%	68,00
Balconi	11,10	35%	3,89
Autorimessa PS1	33,00	50%	16,50
Totale superficie commerciale del subject circa			**88,39**

ASSUNZIONI

<u>Si ricorda che la vendita coattiva del bene verrà effettuata a corpo e non a misura</u>

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle sagome e profili plano-altimetrici dell'edificio, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

Impianti in dotazione da ispezione visiva (di massima)

☒ Ascensore	☒ Assente	☐ Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si ☐ No ☐
☒ Generatore autonomo	☐ Assente	☒ Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si ☐ No ☐
☒ Solare termico	☒ Assente	☐ Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si ☐ No ☐
☒ Idrico - sanitario	☐ Assente	☒ Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si ☐ No ☐
☒ Climatizzazione*	☐ Assente	☒ Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si ☐ No ☐
☒ Fotovoltaico	☒ Assente	☐ Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si ☐ No ☐
☒ Videosorveglianza	☒ Assente	☐ Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si ☐ No ☐
☒ Domotica	☒ Assente	☐ Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si ☐ No ☐
☒ Geotermia	☒ Assente	☐ Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si ☐ No ☐
☒ Allarme	☒ Assente	☐ Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si ☐ No ☐

*Impianto parziale

[1]Criterio di misurazione: la scelta del criterio di misurazione o rilevazione deve essere effettuata dal valutatore coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico. Il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

[2]Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

[3]Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

[4]Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

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

ASSUNZIONI

Non si ha conoscenza dell'esistenza dell'eventuale CPI (se richiesto dalla normativa) e delle certificazioni/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

☒ Classe energetica

Attraverso l'APE _ Attestato di prestazione energetica:

☐ A4	____ Kw/m²/anno	Emissioni $C0_2$	_____	Kg/m²anno
☐ A3	____ Kw/m²/anno	Emissioni $C0_2$	_____	Kg/m²anno
☐ A2	____ Kw/m²/anno	Emissioni $C0_2$	_____	Kg/m²anno
☐ A1	____ Kw/m²/anno	Emissioni $C0_2$	_____	Kg/m²anno
☐ B	____ Kw/m²/anno	Emissioni $C0_2$	_____	Kg/m²anno
☐ C	____ Kw/m²/anno	Emissioni $C0_2$	_____	Kg/m²anno
☐ D	____ Kw/m²/anno	Emissioni $C0_2$	_____	Kg/m²anno
☐ E	____ Kw/m²/anno	Emissioni $C0_2$	_____	Kg/m²anno
☐ F	____ Kw/m²/anno	Emissioni $C0_2$	_____	Kg/m²anno
☐ G	____ Kw/m²/anno	Emissioni $C0_2$	_____	Kg/m²anno

☐ Immobile non riscaldato

☒ Attestato energetico non disponibile (catasto energetico Cened Lombardia).

☐ Non riscontrabile

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

☒ Manutenzione immobile[5]	☐ Minimo[6]	☒ Medio[7]	☐ Massimo[8]
☒ Funzionalità dell'immobile[9]	☐ Minimo[10]	☒ Medio[11]	☐ Massimo[12]
☒ Finiture dell'immobile[13]	☐ Minimo[14]	☒ Medio[15]	☐ Massimo[16]

[5]Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti, delle finiture, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

[6] Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado (a titolo indicativo: interventi di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali, rifacimento impianti, etc.).

[7] Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (a titolo indicativo: ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

[8] Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

[9] Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

[10] Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone. I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

[11] Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone. I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

[12] Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

[13] Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3)

[14] Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

[15] Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

[16] Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

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

▪ IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFORMITA'

Premesse
Indicare gli identificativi catastali dei beni oggetto di stima, verificandone la rispondenza di massima tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali — valutazione orientativa e non probatoria — nonché fornire una stima sommaria dei costi necessari alla regolarizzazione di eventuali difformità o carenze riscontrate.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di **Gottolengo (Codice E116)**, in Provincia di Brescia, il tutto come di seguito riportato.

Risultanze dalla relazione ipo-catastale ventennale.

☒ Proprietà **Intera [1/1]**
☒ Tipo di catasto Fabbricati
☒ Via Per Pavone Mella
☒ Foglio **16**
☒ Sezione NCT
☒ Mappale **594**

Abitazione
☒ Subalterno **7**
☒ Liv. piano 1
☒ Categoria A/2
☒ Classe 4
☒ Vani 3,5
☒ Sup. catastale 71 m^2
☒ Rendita Euro 151,84

Autorimessa
☒ Subalterno **14**
☒ Liv. piano S1
☒ Categoria C/6
☒ Classe 2
☒ Consistenza 30 m²
☒ Sup. catastale 33 m^2
☒ Rendita Euro 41,83

Beni comuni non censibili
Alle unità immobiliari in oggetto compete altresì il proporzionale diritto di comproprietà sugli accessori comuni non censibili individuati ai sub. 23 (corte e scivolo) e sub. 24(corte e vano scale). Fonte Elenco immobili EP BS0060225 del 12/03/2022.

Area
☒ Proprietà Quota parte **1/11** (un undicesimo)
☒ Tipo di catasto Fabbricati
☒ Foglio **16**
☒ Mappale **595**

Area urbana
☒ Categoria F/1
☒ Sup. catastale 210 m²

Indicare la documentazione visionata.
☒ Estratto di mappa
☒ Visure storiche catasto fabbricati
☒ Elaborati di subalternazione con elenco immobili
☒ Schede catastali

Documentazione estratta in forma telematica dal portale dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Territorio – Servizi Catastali
Data estrazione documentazione catastale: 20/01/2026, 28/01/2026 e 10/03/2026.

Nota
Per le variazioni storiche si rimanda alla relazione ipo-catastale ventennale del 30/01/2026 (Cfr. **Allegato C02**).

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

GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

Consiste nell'effettuare verifiche finalizzate ad accertare la conformità dell'immobile, nel suo stato di fatto, rispetto a quanto rappresentato in Catasto.

A seguire si riporta il giudizio sommario ed indicativo di rispondenza catastale.

CATASTO FABBRICATI

☒ Si attesta la sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali e lo stato di fatto dei luoghi, fatta salva l'eventuale presenza di lievi e non significative difformità nella distribuzione interna.

NOTA: l'altezza indicata nella planimetria dell'autorimessa al piano interrato risulta pari a 2,40 m, mentre la misura rilevata in loco corrisponde a circa 2,30 m.

☐ Non si attesta la regolare rappresentazione grafica delle planimetrie catastali rispetto allo stato di fatto dei luoghi per le gravi difformità di seguito riportate: _____

Assunzioni

Le informazioni catastali riportate in perizia sono state desunte dalla documentazione prodotta dalla committenza e/o dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

***DUE DILIGENCE* CATASTALE[17]**

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27.06.2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20.08.2015): di fatto non attinente.

Si precisa che, qualora si rendesse necessario procedere al rifacimento delle planimetrie catastali, gli eventuali costi – trattandosi di oneri di modesta entità – devono intendersi ricompresi nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Note metodologiche.

La *due diligence* catastale è stata espletata esclusivamente sulla base della documentazione reperita telematicamente presso l'Agenzia del Territorio e di quella resa disponibile al perito estimatore.

L'attendibilità delle risultanze è pertanto strettamente connessa alla completezza, correttezza e aggiornamento della documentazione acquisita.

Il valutatore non assume alcuna responsabilità per eventuali difformità, inesattezze, omissioni o carenze documentali, né per sopravvenienze normative o provvedimenti amministrativi intervenuti successivamente alla data della perizia.

[17] *Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita*

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

- **CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

Premesse
Indicare i provvedimenti autorizzativi risultanti dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale, verificandone la rispondenza di massima tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto assentito nell'ultimo titolo — valutazione da intendersi orientativa e non probatoria — nonché atta a fornire una stima sommaria dei costi necessari alla regolarizzazione di eventuali difformità o carenze riscontrate.

INDIVIDUAZIONE DEI TITOLI EDILIZI
Anno di costruzione o ristrutturazione totale.
☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
☐ Fabbricato anteriore rispetto al 01.09.1967
☒ Fabbricato successivo rispetto al 01.09.1967[18]
☒ Riferimenti ai provvedimenti autorizzativi indicati nell'atto di provenienza e/o forniti dall'Ufficio Tecnico a seguito di esplicita richiesta di accesso atti
☒ Permesso di costruire oneroso n. 52/2003 rilasciato dal Comune di Gottolengo in data 10/10/2003 prot. n. 4954 _ per la realizzazione di fabbricato costituito da 11 appartamenti.
☒ DIA prot. 5304 del 02/09/2004 per realizzazione recinzioni, muri di cinta e cancellate
☒ Richiesta certificato di agibilità prot. 7221 del 24/11/2006 relativamente al PdC 52/2003
Documentazione prodotta dall'Ufficio tecnico del Comune di Gottolengo a seguito dell'accesso agli atti avvenuto in data 11/02/2026

GIUDIZIO DI REGOLARITA' EDILIZIA
Consiste nell'effettuare verifiche finalizzate ad accertare la conformità dell'immobile, nel suo stato di fatto, alla normativa urbanistico-edilizia vigente e ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.
☒ Si attesta la sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di fatto dei luoghi, fatta salva l'eventuale presenza di lievi e non significative difformità nella distribuzione interna. NOTA: L'altezza netta indicata nella tavola del piano interrato risulta pari a 2,40 m, mentre la misura rilevata in loco corrisponde a circa 2,30 m. Si segnala inoltre che la sagoma del balcone al piano primo presenta una lieve difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici.
☐ Non si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali[19] (piante) rispetto allo stato di fatto dei luoghi per le gravi motivazioni di seguito riportate: _____

***DUE DILIGENCE* URBANISTICA - EDILIZIA**[20]
Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27.06.2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20.08.2015) di fatto non attinente.
Si precisa che, qualora si rendesse necessario procedere alla predisposizione di una pratica in sanatoria, gli eventuali costi – trattandosi di oneri di modesta entità – devono intendersi ricompresi nella determinazione del prezzo a base d'asta.
Parimenti, il rischio edilizio connesso alla difforme altezza del piano interrato (pari a circa m 2,30 rispetto ai m 2,40) nonché ad eventuali scostamenti dalle misure minime di legge degli ambienti interni e della sagome del balcone, rientra nel rischio assunto dall'acquirente, trattandosi dell'acquisto di un bene privo di garanzia per vizi e difetti.

Note metodologiche
La verifica di rispondenza urbanistica ed edilizia eseguita nell'ambito della presente relazione si limita a un controllo sommario e meramente indicativo della corrispondenza tra i titoli autorizzativi reperiti e lo stato dei luoghi, e non comprende un rilievo plano-altimetrico completo ed esaustivo dell'immobile, né il riscontro

[18] *Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico, il valutatore preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, il professionista potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso il valutatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 01.09.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.*
[19] *Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di gravi opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.*
[20] *Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro - di massima- tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).*

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

puntuale delle opere realizzate rispetto alla buona norma tecnica di costruzione, agli elaborati progettuali depositati o ai computi metrici allegati alle pratiche edilizie.
La *due diligence* edilizia è stata svolta sulla base della documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale e di quella acquisita agli atti; ne consegue che l'attendibilità delle risultanze è strettamente connessa alla completezza, correttezza e aggiornamento della documentazione fornita.
Le conclusioni derivanti dalla *due diligence* devono pertanto intendersi quali valutazioni tecniche di carattere sommario, orientativo e non probatorio, formulate ai soli fini estimativi.
Il valutatore non assume alcuna responsabilità per eventuali errori, omissioni, difformità o carenze derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata, né per eventuali circostanze non rilevabili in assenza di specifiche indagini invasive, verifiche strutturali, impiantistiche o accertamenti specialistici non rientranti nell'incarico conferito.

VINCOLI EDILIZI ED URBANISTICI

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

☒ No.

☐ Se si, specificare quale:

- ☐ storico – artistico;
- ☐ architettonici;
- ☐ paesaggistici;
- ☐ archeologici;
- ☐ urbanistici;
- ☐ amministrativi;
- ☐ incidenti sulla attitudine edificatoria;
- ☐ vincoli di pertinenzialità per autorimessa *ex* LR 12/2005.

☐ Situazione edilizia-urbanistica non definibile per assenza di documentazione.

☐ Attività non richiesta in fase di conferimento di incarico.

CONVENZIONI URBANISTICHE

Indicare se alla data della valutazione esistono convenzioni urbanistiche, in corso di validità, che resteranno a carico dell'acquirente:

☒ no;

☐ situazione non definibile per assenza di documentazione;

☐ attività non richiesta in fase di conferimento di incarico;

☒ attività affidata direttamente ad altro soggetto specializzato;

☐ sì (presumibilmente scadute), il tutto come di seguito riportato _____

ACQUISIZIONI AL PATRIMONIO COMUNALE PER IRREGOLARITÀ URBANISTICHE

Indicare se alla data della valutazione esistono procedure di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche accertate ai sensi dell'art. 31, comma, 3 DPR 380/2001[21]

☒ No (sulla base della relazione notarile ventennale).

☐ Se si, specificare:

- ☐ situazione non definibile per assenza di documentazione;
- ☐ attività non richiesta in fase di conferimento di incarico,

☒ Attività affidata direttamente ad altro soggetto specializzato.

ASSUNZIONI

Le informazioni urbanistiche quali Convezioni e/o atti di asservimento e/o acquisizioni al patrimonio per irregolarità sono state desunte dalla relazione ipo-catastale (Cfr. **Allegato C02**).

[21] *Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine. (Comma dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte cost. n. 160 del 6 giugno 2024, nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire)*

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

- **TITOLARITA' DEL BENE O DELLA PASSIVITA'**

Premesse
Riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è prevenuto al soggetto debitore.

PROVENIENZA
A seguire si riportano le risultanze finali derivanti dalla relazione ipo-catastale ventennale (Cfr. **Allegato C02**), il tutto come di seguito esplicitato.

☒ Tipo di atto di:
- ☒ **compravendita;**
- ☐ donazione;
- ☐ permuta;
- ☐ divisione;
- ☐ fusione/scissione societaria;
- ☐ conferimento immobiliare;
- ☐ trasformazione
- ☐ altro _____

☒	Data atto	05/04/2006
☒	Notaio	Dott. A. Langella
☒	Repertorio	4476
☒	Raccolta	3523

Riferimenti trascrizione

☒	Conservatoria RR.II.	Brescia
☒	Repertorio	20187
☒	Raccolta	11598

Per le provenienze estese al ventennio si rimanda alla relazione notarile, quale parte integrante del presente rapporto di valutazione.

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

- **STATO DI POSSESSO**

Premesse

Indicare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale; nel caso di immobili locati, si dovrà procedere alla verifica della congruità degli stessi rispetto ai canoni di mercato.

Indicare se, alla data antecedente alla sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale, l'immobile oggetto di valutazione risulta:

☒ libero;

☐ utilizzato dal debitore;

☐ occupati da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;

☐ occupati da soggetti terzi in assenza di titolo[22];

☐ occupati da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura[23].

Informazioni ispezioni

Richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 22/01/2026.

Richiesta del perito estimatore: prot. n. 21980.

Risposta dell'Agenzia delle Entrate: prot. 21980/2026.

Esito ispezioni da parte dell'Agenzia Entrate DP Di Brescia: negativo.

[22] *Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; etc.), l'esperto relazionerà immediatamente il Curatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

[23] *Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al Curatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

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

▪ OBBLIGAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Premesse
Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente o che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente,

Indicare se alla data della valutazione l'immobile in esame:

☐ non è assoggettato a regolamento condominiale: dalle informazioni assunte dal sig, Omissis, l'immobile non risulta soggetto a regolamento condominiale, atteso che l'intero compendio in esame è integralmente di proprietà di un unico soggetto giuridico;

☐ è assoggettato a regolamento condominiale.

In caso affermativo specificare:

☐ amministratore condominiale _____

☐ millesimi di proprietà _____

☐ presenza di regolamento condominiale ☐ Assente ☐ Presente

Indicare le formalità, i vincoli e gli oneri di natura condominiale che saranno a carico del futuro acquirente:

☐ obbligazioni di cui al regolamento condominiale;
☐ manutenzione ordinaria;
☐ spese di manutenzione straordinaria deliberate;
☐ criteri di riparto delle spese sulla base delle tabelle millesimali;
☐ servitù e diritti reali insistenti sulle parti comuni;
☐ contenziosi condominiali in corso;
☐ morosità pregresse del precedente proprietario;
☐ vincoli tecnici ed impiantistici;
☐ altro _____

Indicare le formalità, i vincoli e gli oneri di natura condominiale che non saranno a carico del futuro acquirente:

☐ spese condominiali pregresse non rientranti nell'esercizio in corso e precedente;
☐ spese straordinarie non ancora deliberate ma con riparto già scaduto e imputato all'*ex* proprietario;
☐ debiti personali dell'*ex* proprietario verso il condominio;
☐ contenziosi personali tra *ex* proprietario verso il condominio;
☐ obblighi derivanti da uso esclusivo o servitù personali dell'*ex* proprietario;
☐ quote di lavori straordinari già eseguiti e già saldati dall'*ex* proprietario;
☐ obblighi condominiali non trascritti e non contrattuali;
☐ altro _____

☒ Altro

Dalle indicazioni rese dal sig. Omissis, quale condomino/gestore dell'immobile in esame, si apprende quanto di seguito riportato:

☒ non risulta nominato alcun amministratore condominiale.

☒ la gestione e la ripartizione delle spese comuni (quali fornitura di energia elettrica e altre utenze condivise) sono curate direttamente dal sig. Omissis.

☒ in relazione all'unità immobiliare oggetto di procedura, non risultano debiti o arretrati riferibili a spese condominiali.

Per riscontro vedasi dichiarazione del sig. Omissis (fornita dal liquidatore) datata 19/02/2026

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

▪ FORMALITA', VINCOLI E ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Premesse
Indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario.
Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:
☐ non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente;
☒ si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente, sulla base delle risultanze della relazione ipo-catastale estesa al ventennio (Cfr. **Allegato C02**), il tutto come di seguito esplicitato.

DIRITTI REALI[24]
☒ No.
☒ Si, da relazione notarile:
- ☐ usufrutto;
- ☐ nuda proprietà;
- ☐ diritto di abitazione coniuge superstite;
- ☐ uso;
- ☐ abitazione;
- ☐ assegnazione;
- ☐ fondo patrimoniale;
- ☒ quota, nella misura di 1/11 dell'**area urbana** di cui al **mappale 595**

  Indicare eventualmente:
  - ☐ la relazione con gli altri titolari di diritti;
  - ☐ eventuali obblighi o limitazioni derivanti dalla comproprietà;
  - ☐ eventuali accordi tra comproprietari;
  - ☐ impatti sulla liquidabilità o valore di mercato.

☒ Attività affidata direttamente ad altro soggetto specializzato.

ALTRE FORME DI DIRITTI E PESI
☐ No.
☒ Se si, specificare quale.
- ☐ diritti a favore di terzi;
- ☐ diritti demaniali;
- ☐ diritto superficie;
- ☐ enfiteusi;
- ☐ prelazione agraria;
- ☐ censo;
- ☐ livello;
- ☐ uso civico (specificare se vi è stata affrancazione).

☒ Attività affidata direttamente ad altro soggetto specializzato.

SERVITÙ[25]
Dalla relazione notarile non risultano costituite servitù trascritte.
Nota di carattere generale.
Poiché il lotto in esame ricomprende porzioni di edifici adiacenti ad altre proprietà, nelle aree scoperte e nelle murature confinanti, 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 servienti

[24] *Diritti reali: il valutatore deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; etc.).*
[25] *Nota di carattere generale: se trattasi unità immobiliari poste all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi dei singoli lotti esaminati, possono essere installate le 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 servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato*

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

per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

☒ Attività affidata direttamente ad altro soggetto specializzato.

DOMANDE GIUDIZIARIE

☒ No.

☐ Se si, specificare: _____

☒ Attività affidata direttamente ad altro soggetto specializzato.

SEQUESTRI PENALI ED AMMINISTRATIVI

☒ No.

☐ Se si, specificare: _____

☒ Attività affidata direttamente ad altro soggetto specializzato.

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

- **ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Premesse
Indicare eventuali oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
A titolo indicativo si riportano le eventuali iscrizioni ipotecarie, altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
☐ non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
☒ si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sulla base delle risultanze della relazione ipo-catastale estesa al ventennio (Cfr. **Allegato C02**), il tutto come di seguito esplicitato.

ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI SUGLI IMMOBILI
☒ **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 14 aprile 2006 ai n.ri 20188/4337 a favore della "Banca Omissis SpA", con sede in Omissis, Codice Fiscale Omissis, per la complessiva somma di Euro 246.000 (diconsi euro duecentoquarantaseimila) a garanzia di mutuo fondiario di Euro 123.000 (diconsi euro centoventitremila) in linea capitale, gravante la piena proprietà dei mappali n.ri 594 sub7 e 594 sub 14 del foglio NCT/16 di CF di Gottolengo.

REGOLARIZZAZIONI CATASTALI – EDILIZIE/URBANISTICHE
Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta
☐ No.
☒ Si (vedi paragrafo "*conformità catastali*")

Difformità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta
☐ No.
☒ Si (vedi paragrafo "*conformità urbanistico - edilizia*")

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

▪ BASI DI VALORE ADOTTATE (VPS 6, § 2.e)

Premesse
La base di valore adottata costituisce un elemento fondamentale della valutazione, poiché definisce il concetto di valore che il valutatore è chiamato a stimare e determina le assunzioni implicite che guidano l'intero processo valutativo.
Ai sensi del VPS 6, la base di valore deve essere:
•adeguata allo scopo della valutazione;
•dichiarata in modo chiaro e completo;
•accompagnata dalla definizione formale tratta dagli standard di riferimento;
•coerente con i Termini dell'Incarico (VPS 1).

1. Base di valore adottata

La base di valore utilizzata nel presente rapporto di valutazione è la seguente:
☒ Valore di Mercato (*Market Value*);
☐ Canone di Mercato (*Market Rent*);
☐ Valore Equo (*Fair Value*) secondo il principio contabile _ IFRS 13;
☐ Valore Equo (*Fair Value*) secondo il concetto valutativo _ IVS;
☐ Valore di Investimento / *Worth;*
☐ Valore Speciale (*Special Value*);
☐ Valore di Liquidazione (*Liquidation Value*):
☒ **Valore di vendita forzata (*Forced Sale Value*) - quale criterio giuridico di cui all'art. 568 cpc.**

Note metodologiche sul valore di vendita forzata.
Trattandosi di una procedura giudiziaria-concorsuale, il valore sarà determinato secondo la definizione statuita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo presente che parte delle condizioni previste nella esplicitazione del "*valore di mercato*", NON potranno essere correttamente soddisfatte.
Il presente rapporto di valutazione è infatti finalizzato esclusivamente alla determinazione del valore di vendita forzata, ovvero in condizioni di vendita coattiva, inteso come valore che costituirà quello che comunemente viene definito "*prezzo base d'asta*".
Nel rapporto di valutazione si devono esaminare le sostanziali differenze che sussistono tra una vendita in libero mercato rispetto ad un'alienazione espropriativa, il tutto come di seguito riportato.
1) Il venditore è sostituito dallo Stato, per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso venditore sia consenziente ed agisca alle normali condizioni di mercato; l'autorità giudiziaria infatti, può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione "... *sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto…*"
2) La valutazione dell'immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data antecedente rispetto a quella del bando di vendita, dell'asta e dello stesso trasferimento.
3) Si potrebbe manifestare una certa "*incertezza temporale*" sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.
4) La pubblicità (*marketing*) degli immobili sottoposti a vendita coattiva non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato.
5) Il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi, spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile, anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali.
6) Difficoltà di accesso al credito per eventuali finanziamenti (mutui/*leasing*/etc.), dovuta essenzialmente allo stretto intervallo temporale che intercorre tra la data della prima visita ed i termini di presentazione delle offerte stabiliti nel bando di vendita.
7) Scarsa possibilità di visionare il bene con la dovuta attenzione da parte del potenziale e futuro acquirente.
Nello specifico caso il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui probabilmente avverrà la vendita.

2. Adeguatezza allo scopo della valutazione

☒ La base di valore adottata è coerente con lo scopo della valutazione, come definito nei Termini dell'Incarico e nel capitolo 2 del presente rapporto.
☐ La base di valore adottata non è coerente con lo scopo della valutazione, per i seguenti motivi di seguito riportati: _____

3. Basi di valore alternative

Nel presente rapporto di valutazione:
☒ non sono contenute altre basi di valore alternative, in quanto non richieste nei Termini dell'Incarico;

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

☐ sono contenute altre basi di valore alternative richieste dal **Curatore dell'eredità giacente** nei Termini dell'incarico.
Qualora richieste:
☐ devono essere presentate separatamente;
☐ ciascuna con la propria definizione;
☐ evitando confusione tra *Market Value* e altre basi.

4. Valutazioni non basate sul mercato

Qualora la base di valore adottata non sia fondata su presupposti di mercato (ad esempio *Fair Value* ai sensi degli IFRS, *Value in Use o Investment Value*) e il valore stimato risulti significativamente diverso dal Valore di Mercato, il rapporto di valutazione deve contenere un'esplicita dichiarazione esplicativa, volta a evitare che l'utilizzatore interpreti il risultato come un valore o un prezzo di mercato.
In caso di avveramento della presente condizione si allega apposita dichiarazione.

☒ Non attinente, in quanto la stima del valore di vendita forzata (*Forced Sale Value*) è determinata sulla base dell'analisi del valore di mercato, **applicando le assunzioni previste dall'art. 568 c.p.c.**

5. Valutazioni riferite a date future (proiezioni)

Nel caso, eccezionale, in cui la valutazione sia riferita a una data futura, il rapporto di valutazione deve basarsi sui seguenti elementi e presupposti:
☒ la data futura è riferita alla possibile vendita coattiva del cespite oggetto di procedura concorsuale;
☒ la valutazione è conforme alla legislazione vigente e/o agli standard nazionali applicabili alla data futura considerata;
☒ il valore a data futura costituisce una proiezione basata su assunzioni speciali, e non una rappresentazione di condizioni di mercato attuali;
☒ il valore a data futura non costituisce il *Market Value*, bensì il valore di vendita forzata (*Forced Sale Value*).

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

▪ DATA DI VALUTAZIONE (VPS 6, § 2.f)

Premesse
La data di valutazione è un elemento essenziale della valutazione e deve essere indicata in modo chiaro, univoco e distinto da tutte le altre date rilevanti del processo (data del sopralluogo, data del rapporto, data delle indagini). Ai sensi del VPS 6, la data di valutazione rappresenta il momento preciso al quale il Valutatore riferisce la propria opinione di valore.

1. Indicazione della data di valutazione
Il rapporto deve riportare in modo esplicito la data di valutazione, come richiesto dal VPS 1, § 3.2(h).
Data di valutazione:29/09/2025

2. Distinzione tra data di valutazione, data del sopralluogo e data del rapporto
Poiché la data di valutazione può non coincidere con altre date importanti del processo estimativo, si esplicitano ulteriori singole date
Data conferimento:15/12/2025
Data sopralluogo:11/02/2026
Data valutazione: 15/12/2025
Data rapporto di stima: 16/03/2026

3. Variazioni intervenute tra la data di valutazione e la data del rapporto
Se la data di valutazione precede la data del rapporto, si dichiara che
☒ non si sono verificate variazioni rilevanti del mercato;
☐ si sono verificate variazioni rilevanti del mercato, in particolare:
- ☐ *shock* di mercato (tassi, *spread*, crisi settoriali);
- ☐ nuove transazioni comparabili significative;
- ☐ danni all'immobile;
- ☐ nuove locazioni o cessazioni;
- ☐ modifiche normative rilevanti.

4. Avvertenza sulla natura "*puntuale*" della data di valutazione
Si richiama l'attenzione del **Curatore dell'eredità giacente** sul fatto che i valori immobiliari variano nel tempo e che la presente valutazione è riferita esclusivamente alla data di valutazione indicata e che:
- ☒ i valori immobiliari si modificano nel tempo;
- ☒ una valutazione è valida solo alla data di valutazione;
- ☒ non può essere automaticamente estesa a date precedenti o successive;
- ☒ la valutazione potrebbe non essere valida a una data precedente o successiva.

Questa avvertenza è particolarmente importante in contesti:
- ☐ di mercato volatile;
- ☐ di operazioni finanziarie;
- ☐ di bilancio;
- ☐ di contenzioso;
- ☒ procedure coattive/espropriative ove la data di valutazione potrebbe differire rispetto alla data:
  - ☒ di autorizzazione alla vendita da parte del Giudice Delegato;
  - ☒ di pubblicazione dell'avviso/bando di vendita;
  - ☒ di presentazione delle offerte;
  - ☒ dell'aggiudicazione;
  - ☒ data del saldo prezzo;
  - ☒ dell'atto di alienazione e/o decreto di trasferimento;
  - ☒ di presa in possesso.
- ☐ altro _____

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

▪ LIVELLO DI APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI (VPS 6, § 2.g e 2n)

Premesse

Il presente capitolo descrive il livello di approfondimento delle indagini condotte dal Valutatore, in conformità ai Termini dell'Incarico (VPS 1) e alle prescrizioni del VPS 4. Sono inoltre riportate le limitazioni alle indagini, sia quelle previste contrattualmente sia quelle derivanti da circostanze operative.

1. Sopralluogo: data, tipologia e ambito

Poiché la valutazione ha per oggetto un immobile, si riportano le seguenti informazioni:

☒ tipologia di sopralluogo:
- ☒ sopralluogo completo interno/esterno;
- ☐ sopralluogo parziale;
- ☐ sopralluogo esterno (*drive-by*);
- ☐ sopralluogo da remoto (video, foto, *virtual tour*);

☒ tutti i principali locali sono stati ispezionati visivamente;

☐ le aree non accessibili quali _____ non sono state ispezionate per i seguenti motivi _____ (es. locali chiusi, aree inagibili, presenza di conduttori)

2. Assenza di sopralluogo adeguato o sopralluogo non effettuato

Poiché il sopralluogo non è stato effettuato e/o non è stato adeguato (cfr. VPS 4, § 1.2 e 1.7) per i seguenti motivi _____

☐ sono state utilizzate fonti alternative quali _____(es. foto, documenti, dichiarazioni);

☐ le limitazioni derivanti dall'assenza di sopralluogo sono: _____

☒ non attinente

3. Aggiornamenti di valutazioni precedenti

La valutazione è un aggiornamento di una precedente

☒ No.

☐ Si, se si:
- ☐ è stato effettuato un nuovo sopralluogo;
- ☐ non è stato effettuato, perché _____
- ☐ sono stati definiti i seguenti accordi sulla frequenza dei sopralluoghi (VPS 4) _____

4. Valutazioni di portafogli numerosi

La valutazione riguarda:

☒ uno solo *asset* immobiliare;

☐ molti immobili e, per suddetto motivo è stato effettuato un sopralluogo completo su un campione rappresentativo pari al ___% del portafoglio, selezionato in base a criteri di localizzazione, tipologia e valore. Per gli altri immobili, la valutazione si basa su verifiche esterne e sulla documentazione fornita dal **Curatore dell'eredità giacente** in particolare: _____

5. Valutazioni basate su informazioni limitate

La valutazione è stata svolta:
- ☒ sulla base di informazioni complete ed esaustive;
- ☐ con informazioni incomplete;
- ☐ con documentazione non verificabile;
- ☐ senza sopralluogo;
- ☐ con accesso limitato;
- ☒ con dati forniti dal **Curatore dell'eredità giacente**

NOTE

Il valutatore puntualizza che eventuali limitazioni possono influire sull'attendibilità della valutazione.

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

- **NATURA E FONTE DELLE INFORMAZIONI (VPS 6, § 2.h)**

Premesse
La presente sezione descrive la natura, la fonte e il grado di verifica delle informazioni utilizzate nel processo valutativo, in conformità ai requisiti del VPS 6 e ai Termini dell'Incarico (VPS 1). Ai fini del presente rapporto, il termine informazioni comprende dati, documenti, input, dichiarazioni, evidenze di mercato e ogni altro elemento rilevante ai fini della valutazione.

1. Informazioni fornite dal Curatore dell'eredità giacente

Il Curatore ha fornito la seguente documentazione, come previsto nei Termini dell'Incarico, in particolare:

☒ relazione notarile ipo-catastale completa di atti di provenienza, redatto da professionista abilitato;
☐ visura camerale;
☐ estratto della sentenza;
☐ contratti di locazione di affitto di ramo d'azienda;
☐ planimetrie catastali;
☐ documentazione urbanistica;
☐ attestazioni di conformità impiantistica;
☐ dichiarazioni sullo stato manutentivo dell'immobile;
☒ attestazione **assenza nomina amministratore e assenza spese condominiali arretrate**
☐ regolamento condominiale;
☐ ritiene alcune informazioni non sono verificabili quali _____

Il sottoscritto valutatore:

☒ valuta l'affidabilità delle informazioni ricevute;
☐ non ritiene siano necessarie verifiche aggiuntive;
☐ ritiene alcune informazioni non sono verificabili quali _____

2. Informazioni reperite dal Valutatore

Il Valutatore ha integrato le informazioni fornite dal **Curatore dell'eredità giacente** con verifiche indipendenti presso:

☒ Ufficio Tecnico comunale;
☐ Archivio di Stato;
☐ Soprintendenza dei Beni Archeologici, Architettonici e Paesaggistici competente per territorio;
☒ Agenzia delle Entrate;
☐ Conservatoria dei RR.II.;
☒ Catasto;
☒ banche dati immobiliari;
☒ osservatori di mercato;
☒ fonti statistiche e macroeconomiche.

Data acquisizione informazioni: febbraio 2026

3. Informazioni non disponibili o non fornite

Si precisa che non sono stati forniti i seguenti documenti, normalmente disponibili per questa tipologia di immobile:

☒ dichiarazione fine lavori DL;
☒ dichiarazioni conformità degli impianti;
☒ attestazioni di conformità impiantistica aggiornate;
☒ indagini ambientali;
☒ CPI;
☒ attestato prestazione energetica;
☒ regolamenti condominiali e millesimi;
☒ bilanci di esercizio condominio e verbali assemblea
☐ altro: _____

Tali mancanze:

☒ limitano i futuri trasferimenti in caso di ricolloco sul libero mercato;
☒ necessitano di verifiche future.
☒ *due diligence.*

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

4. Aggiornamenti di valutazioni precedenti

☒ Non attinente

Se la valutazione è un aggiornamento, si precisa quanto segue:

☐ informazioni precedenti ancora valide: ☐ Si ☐ No, perché _____

☐ sono intervenute variazioni rilevanti: ☐ No ☐ Si, perché _____

☐ conferma assenza modifiche significative: ☐ No ☐ Si, perché _____

5. Questioni legali da verificare

Durante le operazioni peritali:

☒ non si ha conoscenza di questioni legali che possono influire sul valore;

☐ sono emerse questioni legali che possono influire sul valore, in particolare:

_____

_____

6. Informazioni aggiuntive rilevanti

Il Valutatore ritiene che, ai fini di un incremento del grado di affidabilità della presente valutazione, sia necessaria l'acquisizione di ulteriori informazioni e verifiche da parte di professionisti o società specializzate. In particolare, possono risultare rilevanti:

☒ valutazioni tecniche:

- ☒ strutturali;
- ☒ impiantistiche;
- ☒ ambientali;
- ☒ accertamenti puntuali urbanistici -edilizi e catastali;
- ☐ altro: _____

☒ analisi legali;

☒ analisi commerciali: strategie di *agency* ed uno studio di *marketing* volto a verificare il grado di recepimento e di assorbimento della domanda immobiliare.

☐ analisi specialistiche: stima dei beni materiali diversi dall'immobile e non ricompresi nella presente stima quali, a titolo indicativo e non esaustivo: macchinari, impianti, attrezzature, arredi, strumenti informatici, veicoli, magazzino, scorte, semilavorati, marchi, brevetti, licenze, *know-how*, autorizzazioni amministrative, avviamento, organizzazione interna, contratti con clienti e fornitori, etc.

☐ valutazioni specialistiche: es. accesso incentivi fiscali – contratti GSE per presenza fotovoltaico, etc.

☒ relazione notarile ipo-catastale possibilmente estesa al ventennio _ già allegata

☐ altro: _____

7. Logica valutativa e giudizio sull'affidabilità dei dati

In merito all'andamento del mercato delle compravendite il Valutatore:

☒ ha ritenuto affidabili i dati di mercato utilizzati, in quanto provenienti da fonti indipendenti e coerenti con le transazioni recenti nella stessa microzona;

☐ non ha ritenuto affidabili i dati di mercato e per suddetto motivo _____

In merito alla componente *vacancy* e alla crescita dei canoni:

☐ sono state formulate sulla base di evidenze di mercato e analisi storiche;

☒ non sono state acquisite evidenze di mercato e analisi storiche e per suddetto motivo non è possibile esprimere alcuna assunzione.

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

- **ASSUNZIONI E ASSUNZIONI SPECIALI (VPS 6, § 2.i)**

Premesse
Le assunzioni e le assunzioni speciali costituiscono un elemento fondamentale del processo valutativo, poiché definiscono le condizioni, esplicite o implicite, che il Valutatore ritiene valide ai fini della determinazione del valore.
Ai sensi del VPS 6, tutte le assunzioni devono essere:
• indicate in modo chiaro e completo,
• riportate per esteso nel rapporto,
• coerenti con lo scopo della valutazione e con i Termini dell'Incarico (VPS 1),
*• concordate con il **Curatore dell'eredità giacente,***
• richiamate sia nelle conclusioni sia nell'Executive Summary, se presenti.

Assunzioni specifiche per le vendite giudiziarie
Le assunzioni generali sono condizioni ritenute ragionevoli e usuali per la tipologia di valutazione svolta, il tutto come di seguito esplicito.
☒ Tutti i beni "*mobili*" presenti all'interno della proprietà — quali, a titolo meramente esemplificativo, opere d'arte, arredi, complementi d'arredo, oggettistica, collezioni, beni di pregio, apparecchiature sciolte e ogni altro bene non strutturalmente incorporato al fabbricato — non sono ricompresi nel presente rapporto di valutazione, salvo espressa e specifica indicazione contraria. La loro eventuale presenza è stata considerata esclusivamente ai fini descrittivi e non incide sulla determinazione del valore dell'immobile.
☐ Tutti gli impianti non annessi in modo stabile al fabbricato, nonché macchinari, attrezzature, linee produttive, beni strumentali, scorte vive, scorte morte, materiali di consumo e, più in generale, ogni dotazione aziendale o produttiva presente all'interno della proprietà, non sono ricompresi nel presente rapporto di valutazione, salvo espressa e specifica indicazione contraria. Tali elementi, in quanto beni mobili o beni strumentali autonomamente valutabili, non concorrono alla determinazione del valore immobiliare oggetto della presente stima.
☒ Lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle aree esterne, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste nell'incarico.
☒ Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'*ex* art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente e dettagliatamente dal quesito ed in ogni caso verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi anche invasivi.
☒ Non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.
☒ Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti-funzionanti gli impianti.
☒ L'onere di rimessa in pristino delle eventuali superfetazioni non legittimate, le spese per pulizia, riordino e l'eventuale rimpossesso del bene saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.
☒ Si puntualizza che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito; per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.
☒ I beni vengono venduti con la regola del "***visto e piaciuto***", **senza** possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.
☒ Le alienazioni coattive non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se nascosti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
☒ Nelle vendite espropriative non è possibile dare garanzia sulla qualità e sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o difettati; ove è possibile, è l'interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.
☒ L'eventuale *due diligence* catastale ed edilizia espressa in perizia deve intendersi indicativa e non probatoria; quanto riportato nel presente documento non trova applicazione per l'eventuale conformità/regolarizzazione ai fini dell'ottenimento degli incentivi fiscali.

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

☒ Eventuali approfondimenti urbanistici circa anche la presenza di eventuali capacità edificatorie, saranno totalmente a carico del futuro aggiudicatario.

Assunzioni generali sulla valutazione.

☒ Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio ordinario, potrebbe anche discostarsi dal futuro prezzo di alienazione, in conseguenza ad una preventiva - effettiva trattativa, da fattori soggettivi, nonché dalle effettive capacità contrattuali dei contraenti.

☒ Il **Curatore dell'eredità giacente** è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esisto di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni.

Assunzioni speciali.

Le assunzioni speciali sono condizioni non corrispondenti alla situazione attuale, ma considerate valide ai soli fini della valutazione, come previsto da IVS 104 e VPS 1.

Ai soli fini della presente valutazione, si assume che il valore dell'immobile tiene conto di:

- ☐ completamento di eventuali lavori di ristrutturazione o sviluppo;
- ☐ ottenimento dei necessari permessi edilizi e/o autorizzazioni;
- ☐ rinnovo o rinegoziazione dei contratti di locazione in essere;
- ☐ eventuale cambio di destinazione d'uso;
- ☒ futura disponibilità dell'immobile attualmente occupato;
- ☒ assenza di contenziosi, vincoli o criticità;
- ☐ altro: _____

Si precisa che tali assunzioni non riflettono lo stato attuale dell'immobile.

In caso di assunzioni speciali, devono essere:

- ☐ esplicitate in modo chiaro e prominente;
- ☐ riportate integralmente nel rapporto;
- ☐ richiamate nell'*Executive Summary* e nelle conclusioni;
- ☐ concordate con il Curatore/Liquidatore;
- ☒ coerenti con lo scopo della valutazione.

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

- **LIMITAZIONI ALL'USO E PUBBLICAZIONE DEL RAPPORTO (VPS 6, § 2.j)**

Premesse
La presente sezione definisce in modo chiaro e inequivocabile l'uso consentito, la distribuzione e la pubblicazione del rapporto di valutazione, in conformità ai requisiti del VPS 6 e alle prescrizioni dello standard PS 2.
Tali limitazioni sono essenziali per evitare utilizzi impropri della valutazione e per tutelare il Valutatore da responsabilità verso terzi non autorizzati.

Uso consentito della valutazione
Il rapporto può essere utilizzato esclusivamente per lo scopo indicato nei Termini dell'Incarico (VPS 1) e nel capitolo "*Scopo della Valutazione*".
Il presente rapporto è destinato esclusivamente al **Curatore dell'eredità giacente** per lo scopo indicato nel capitolo 2.
Non può essere utilizzato per finalità diverse senza il consenso scritto del Valutatore.

Limitazioni alla distribuzione del rapporto
Il rapporto non può essere distribuito a soggetti terzi senza autorizzazione scritta del Valutatore, salvo obblighi normativi o regolamentari.

Limitazioni alla pubblicazione del rapporto
Pubblicazione integrale
Il rapporto può essere pubblicato integralmente (es. bilanci societari).
☐ Si, in tal caso:
- ☐ la versione destinata alla pubblicazione è definitiva;
- ☐ è stato verificato che non siano errori o riferimenti fuorvianti;
- ☐ è stata valutata l'opportunità di stralciare informazioni sensibili;

☐ No, in tal caso vedasi passaggi successivi.
Pubblicazione parziale
☐ Si, in tal caso:
- ☐ la versione destinata alla pubblicazione è definitiva;
- ☐ è stato verificato che non siano errori o riferimenti fuorvianti;
- ☐ è stata valutata l'opportunità di stralciare informazioni sensibili.

☐ No, non è ammessa la pubblicazione, nemmeno parziale.
Valutazioni d'interesse pubblico o consultabili da terzi
La presente valutazione è destinata a:
☒ al **Curatore dell'eredità giacente**
☒ autorità pubbliche, in particolare il **Tribunale di Brescia**;
☐ mercati regolamentati;
☒ soggetti diversi dal **Curatore dell'eredità giacente**: in questo caso devono essere incluse dichiarazioni obbligatorie (PS 2, sez. 5) – si rimanda anche al paragrafo identificazione del richiedente (VPS 6, § 2.b).

Opinioni che possono influire su controversie o negoziazioni
Indicare se il rapporto contiene opinioni che potrebbero influire su:
☐ controversie: _____
☐ negoziazioni: _____
☐ diritti tra proprietario e terzi: _____
☐ stato occupazionale del cespite _ vedasi § "*Stato di possesso*".

Omissioni nel riferimento pubblicato
Se il rapporto di valutazione sarà oggetto di pubblicazione, tutti i dati personali e/o sensibili dovranno essere preventivamente oscurati, a cura e sotto la responsabilità del soggetto delegato alla vendita, in quanto:
☒ l'omissione dei dati potenzialmente sensibili è imposta dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali (Reg. UE 2016/679 e D.Lgs. 196/2003).
☐ l'oscuramento è stato autorizzato dagli *auditor* o dall'autorità competente.
Per eventuali casi specifici vedasi paragrafo identificazione del richiedente (VPS 6, § 2.b).

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

- **DICHIARAZIONE CONFORMITÀ *RED BOOK GLOBAL STANDARDS* DI RICS (VPS 6, § 2.k)**

Premesse
La presente sezione fornisce la dichiarazione formale di conformità agli standard di valutazione applicabili, come richiesto dal VPS 6. Il Valutatore conferma che la valutazione è stata condotta nel rispetto degli standard professionali internazionali e delle prescrizioni normative pertinenti.

Conformità agli *International Valuation Standards* (IVS)
Tutti gli *input* significativi sono stati considerati dal Valutatore e ritenuti appropriati ai fini della determinazione del valore.
In particolare:
☐ la valutazione è stata condotta in conformità agli *International Valuation Standards* (IVS);
☐ le metodologie adottate sono coerenti con i principi contenuti:
- ☐ negli IVS 101 S*copo of work*;
- ☐ negli IVS 105 V*aluation models*;

☐ tutti gli *input* significativi sono stati ritenuti adeguati ai fini della valutazione.

Conformità ai RICS *Valuation – Global Standards (Red Book)*
La valutazione è stata condotta:
☒ in conformità ai RICS *Valuation – Global Standards* (*Red Book*), che incorporano gli IVS;
☐ ove applicabile, sono stati rispettati anche i supplementi nazionali o giurisdizionali RICS;
☐ la conferma può essere sintetizzata con riferimento ai *Red Book Global Standards*, come consentito dal VPS6.

Deroghe agli standard e loro ammissibilità
☒ Non sono state applicate deroghe ai *Red Book Global Standards*.
☐ Sono presenti deroghe, quali _____

Conformità agli European Valuation Standard (EVS)
Tutti gli *input* significativi sono stati considerati dal Valutatore e ritenuti appropriati ai fini della determinazione del valore, in particolare:
☒ la valutazione è stata svolta in conformità agli *European Valuation Standards* (EVS) – *Blue Book 10TH* Edition - 2025, emanati e promossi da *TEGOVA;*
☒ tutti gli *input* significativi sono stati considerati e ritenuti appropriati ai fini della valutazione;
☒ le metodologie adottate sono coerenti con i principi contenuti negli EVS 2025 10Th edizione, in particolare:
- ☒ EVS 1 *Market Value*;
- ☐ EVS 2 *Valuation Bases Other than Market Value;*
- ☐ Cap. II *Valuation Methodology.*

Conformità a standard di valutazione specifici della giurisdizione
La valutazione è conforme agli standard di valutazione applicabili nella giurisdizione italiana, ove pertinenti.
La presente valutazione è soggetta a:
☒ standard nazionali, in particolare: Codice delle Valutazioni Immobiliari – *Italian Property Valuation Standard* Tecnoborsa, VI Edizione.
☒ Norme UNI, in particolare:
- ☒ UNI 11612:2015: Determinazione del valore di mercato;
- ☐ UNI 11558:2014: Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza;
- ☐ UNI 11729:2018: Stima delle imprese concessionarie demaniali marittime, lacuali e fluviali ad uso turistico-ricettivo (Stabilimenti balneari);
- ☒ PDR UNI 53:2019: Analisi del mercato immobiliare. Linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari;
- ☐ UNI 11932:2024: Agente Immobiliare Professionale, in particolare all'allegato D) Criteri per il computo della superficie commerciale.

☐ Regolamenti settoriali, quali:
- ☐ M.O.S.I. Manuale Operativo delle Stime immobiliari _ Agenzia del Territorio;
- ☐ PIV sugli immobili promossi da OIV Organismo Italiano di Valutazione;
- ☐ OIC _ Organismo Italiano di Contabilità, in particolare _____

☐ Linee guida per l'accesso al credito, in particolare:
- ☐ L.G. ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;

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

☐ L.G. ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili;
☐ Appendice tecnica (*addendum*) ABI, quali indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato.
☐ Altro _____

Valutazioni integrate da terzi o subappaltatori

Nel presente rapporto di valutazione:
☒ non sono state prese in esame valutazioni integrate;
☐ sono stati presi in esame altri contributi tecnici o valutazioni forniti da terzi quali:
- ☐ altri valutatori quali _____
- ☐ società terze quali _____
- ☐ specialisti quali _____
- ☐ subappaltatori quali _____

☐ altro: _____

In caso di impiego di valutazioni integrate si conferma che tali contributi:
- ☐ sono conformi agli standard applicabili;
- ☐ sono stati verificati per coerenza metodologica;
- ☐ non compromettono la conformità complessiva del rapporto.

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

- **APPROCCI UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE (VPS 6, § 2.l)**

Premesse
La presente sezione descrive gli approcci, i metodi e gli eventuali modelli utilizzati per la determinazione del valore, nonché i fondamenti logici alla base delle conclusioni raggiunte.
L'obiettivo è garantire trasparenza e comprensibilità del processo valutativo, in conformità ai requisiti del VPS 6 e ai principi contenuti in VPS 3, VPS 4 e VPS 5.
Distinzione tra approccio, metodo e modello
Approccio = quadro concettuale generale (Market Approach, Income Approach, Cost Approach)
Metodo = tecnica specifica applicata all'interno dell'approccio (comparazione diretta, capitalizzazione, DCF, costo di ricostruzione, etc.)
Modello = implementazione quantitativa del metodo (foglio di calcolo, software, algoritmo proprietario)
Questa distinzione è essenziale per garantire trasparenza e tracciabilità.

Approccio/i adottati
Indicatori che influenzano l'approccio di stima:
☒ tipologia del bene: trattasi di appartamento trilocale al piano primo - usato - in condominio – libero – in condizioni di semiabbandono
☒ disponibilità e qualità dei dati: reali atti di compravendita di appartamenti in complessi residenziali
☒ scopo della valutazione: **stima del valore di vendita coattiva ai sensi dell'art. 568 cpc**
☐ prassi di mercato: _____

Per la determinazione del valore sono stati adottati gli approcci di seguito riportati.
☒ *Market Approach* per immobili *retail* e/o residenziali e/o commerciali con mercato attivo.
☐ *Income Approach* per immobili corporate e/o a reddito (uffici, *park retail* – *shopping centre*, opifici – logistica – strutture ricettive – RSA, etc.).
☐ *Cost Approach* per immobili specializzati o privi di mercato comparabile.
La scelta è coerente con la tipologia dell'immobile, la disponibilità dei dati e le prassi di mercato.

Metodi utilizzati
Il metodo adottato per la determinazione del valore è il seguente:
☒ *Market Approach*:
- ☐ metodo dei parametri unitari (mono-parametrica);
- ☒ metodo delle comparazioni dirette con *adjustment*:
  - ☒ MCA
  - ☐ MCA 2.0
  - ☐ SGS Sistema generale di stima
  - ☐ SGR Sistema di ripartizione
- ☐ regressione lineare
- ☐ MRA – *Multiple Regression Analysis* (o semplicemente regressione multipla)

☐ *Income Approach*:
- ☐ capitalizzazione diretta del reddito
- ☐ capitalizzazione finanziaria con analisi del NOI e dei tassi di mercato
- ☐ *Discounted Cash Flow* (DCF)

☐ *Cost Approach* eventualmente deprezzato (DRC):
- ☐ Costo di ricostruzione a nuovo
- ☐ Deprezzamento fisico, funzionale ed economico
- ☐ Valore del terreno

Per ogni metodo, si riportano le seguenti spiegazioni:
☒ perché è stato scelto: il bene in esame rientra in mercato attivo in termini di compravendite;
☒ sono disponibili un numero sufficiente di recenti transazioni in libero mercato, ritenute affidabili;
☒ l'immobile in esame ha requisiti *standard*;
☒ si opera in contesti dove la domanda ed offerta sono trasparenti, ovvero in segmenti di mercato di fatto consolidati;
☒ quali dati sono stati utilizzati: reali compravendite di appartamenti desunte dalla Conservatoria dei RR.II
☒ quali assunzioni sono state formulate - vedasi VPS 6, § 2.i
☐ eventuali limiti o criticità _____

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

Si precisa che il presente rapporto non include spiegazioni di dettaglio relative agli approcci e ai metodi utilizzati.

Utilizzo di modelli di valutazione per l'approccio di mercato (*Market Approach*)

Indicare i modelli di valutazione adottati dal professionista

☒ Modello interno con i seguenti *input*:

- ☒ macro analisi del mercato attraverso il portale: Borsino Immobiliare – Codice di Licenza e/o abbonamento n. 9983-6915FE53CFE2
- ☒ micro analisi del mercato:
  - ☒ fonti dati utilizzati dei comparabili fonti dati utilizzati dei comparabili _ reali compravendite estratte dalla Conservatoria dei RR.II. di Brescia
  - ☒ analisi del segmento di mercato;
  - ☒ schede comparabili delle compravendite;

Contenuti del modello interno:

- ☒ criteri di selezione dei comparabili;
- ☒ aggiustamento comparabili;
- ☒ ponderazione dei comparabili;
- ☐ analisi statistica (opzionale);
- ☐ identificazione degli *outlier;*
- ☒ *reconciliation* quale calcolo del valore di stima, con *test* di verifica della divergenza percentuale assoluta;
- ☒ analisi di sensibilità del dato ottenuto _ attraverso extra-dati

☐ *Software*: _____

☐ Modello fornito da terzi (richiamo a VPS 6, 2(a) e 2(j)): _____

☐ Modelli complessi (es. algoritmi, AVM, modelli statistici): _____

Utilizzo di modelli di valutazione per l'approccio reddituale (*Income Approach*)

Indicare i modelli di valutazione adottati dal professionista.

☐ Modello interno con i seguenti *input:*

- ☐ macro analisi del mercato attraverso il portale Borsino Immobiliare – Codice di Licenza e/o abbonamento n. 9983-6915FE53CFE2
- ☐ micro analisi del mercato:
  - ☐ analisi del segmento di mercato;
  - ☐ fonti dati utilizzati dei comparabili
  - ☐ comparabili di locazione, in particolare:
    - ☐ redditi attuali;
    - ☐ redditi prospettici;
    - ☐ *vacancy*;
    - ☐ *rent reversion*;
    - ☐ incentivi;
  - ☐ *OpEx, CapEx*, costi straordinari;
  - ☐ dati ESG rilevanti (IVS 104 – ESG *Appendix*)

Contenuti del modello interno:

Capitalizzazione diretta (*Direct capitalization*):

- ☐ reddito lordo;
- ☐ reddito netto;
- ☐ saggio di capitalizzazione lordo;
- ☐ saggio di capitalizzazione netto.

Ricerca del saggio di capitalizzazione diretto:

- ☐ metodo induttivo;
- ☐ metodo deduttivo:
  - ☐ *Mortgage and Equity Components* (M&EC);
  - ☐ *Land and building Components* (L&BC);
  - ☐ *Debt Coverage Ratio* (DCR);
  - ☐ *Property e Market* indicato dal Tegova;
  - ☐ *Capital Asset Pricing Model* (CAPM).

Capitalizzazione finanziaria (*Yield capitalization*):

Ricerca del saggio di capitalizzazione finanziario:

- ☐ bilancio di esercizio : operatore medio ordinario

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

☐ metodo induttivo: *Internal Rate of Retur* (IRR);
☐ metodo deduttivo: *Yield and Change Formulas* (Y&CF):
approccio estimativo adottato: flusso di conversione;
☐ *going out rate*:
approccio estimativo adottato: equivalenza finanziaria;
☐ analisi di sensibilità del dato ottenuto.

Flussi di cassa scontati (*Discounted Cash Flow*):
disponibilità di
☐ studio di opportunità (Sdo);
☐ studio di prefattibilità (Sdp);
☐ studio di fattibilità (Sdf);
☐ analisi *SWOT: Strengths* (punti di forza), *Weaknesses* (punti di debolezza), *Opportunities* (opportunità) e *Threats* (minacce).
☐ altro _____
valori in *output*:
☐ analisi del segmento di mercato;
☐ fonti dati utilizzati dei comparabili _____
☐ comparabili utilizzati
costi in *input*:
☐ business plan;
☐ piano economico finanziario (PEF);
☐ computo metrico estimativo (CME);
☐ portali o manuali di riferimento _____
☐ altro _____
ricerca del saggio di sconto:
☐ metodo induttivo: *Internal Rate of Retur* (IRR);
☐ metodo deduttivo: *Weighted Average Cost of Capital* (WACC);
☐ analisi di sensibilità del dato ottenuto.

☐ *Software*: _____
☐ Modello fornito da terzi (richiamo a VPS 6, 2(a) e 2(j)): _____
☐ Modelli complessi (es. algoritmi, AVM, modelli statistici): _____

Utilizzo di modelli di valutazione per l'approccio a costo (*Cost Approach*)
Indicare i modelli di valutazione adottati dal professionista
☐ Modello interno con i seguenti *input:*
analisi componente terreno (*land*)
☐ fonti dati utilizzati dei comparabili _____
☐ schede comparabili delle compravendite
☐ altro _____
analisi componente fabbricato (*building)*
☒ costo di ricostruzione: fonti _____
☐ deprezzamento fisico;
☐ deprezzamento funzionale;
☐ obsolescenza economica;
☐ costi ESG di adeguamento (se rilevanti);
☐ altro _____

☐ *Software*: _____
☐ Modello fornito da terzi (richiamo a VPS 6, 2(a) e 2(j)): _____
☐ Modelli complessi (es. algoritmi, AVM, modelli statistici): _____

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

- **RISULTATO DELLA VALUTAZIONE (VPS 6, § 2.m)**

Premesse
Il presente capitolo riporta il risultato della valutazione, espresso nella valuta applicabile, in conformità ai requisiti del VPS 6. Il valore è indicato sia in cifre che in lettere, come richiesto dagli standard professionali.

Valuta della valutazione
La valutazione è espressa nella valuta del Paese in cui è ubicata l'attività o la passività, salvo diversa richiesta del **Curatore dell'eredità giacente.**
Questa è la prassi prevista dagli standard internazionali e dalle esigenze dei rendiconti economico-finanziari.
La valutazione è espressa in euro (EUR), valuta del Paese in cui è ubicato il bene oggetto di valutazione.

Risultato della valutazione (in cifre e in lettere)
Il valore deve essere riportato in modo chiaro e prominente, suddiviso per basi di valore, il tutto come di seguito esplicitato

Valore di mercato (*Market Value*)
=€ 81.000=
Euro ottantunomila.
Valore unitario market value: **916 €/m²** derivante dal MCA

Valore di vendita forzata (*Forced Sale Value*)
A seguire si riporta il valore di stima di cui all'art. 568
=€ 62.500=
Euro sessantaduemilacinquecento.

NOTE METODOLOGICHE
Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m^2], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015.
Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente, determina un valore di **~ 707 €/m²**
Per lo sviluppo analitico delle risultanze economiche, vedasi allegato n. "*A) Analisi estimative*"

Giudizi sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile.

Posizionamento del bene nel mercato di riferimento
Il compendio immobiliare in esame, costituito da un appartamento usato con pertinenziale box auto e inserito in una palazzina residenziale plurifamiliare, si colloca in un segmento di mercato riconducibile alla concorrenza monopolistica[26].
La commerciabilità risulta quindi ordinaria, coerente con le dinamiche del mercato locale e con la tipologia edilizia di riferimento.
Eventuali elementi migliorativi (stato manutentivo adeguato, buona esposizione, dotazioni condominiali, efficienza energetica) possono incrementare l'attrattività del bene, mentre criticità quali vetustà impiantistica, assenza di ascensore o necessità di interventi manutentivi possono incidere negativamente sui tempi di vendita e sul posizionamento di prezzo.

Implicazioni del contesto macroeconomico
L'attuale quadro macro-economico, segnato da un'elevata inflazione, da una persistente instabilità geo-politica internazionale e dall'incremento dei dazi imposti dagli Stati Uniti, alimenta un diffuso clima di incertezza che tende a riflettersi sulla dinamica complessiva della domanda.
L'inflazione, mantenendosi su livelli superiori ai *target* delle principali banche centrali, erode il potere d'acquisto di famiglie e imprese, incrementa i tassi di interesse e accresce il costo del capitale, rendendo meno conveniente finanziare investimenti a medio-lungo termine.

[26] *Si tratta del "mercato dell'usato" nel quale gli immobili sono di per sé stessi differenziati (quanto meno per la posizione e per le condizioni di manutenzione e conservazione).*

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

Parallelamente, le tensioni geo-politiche incidono sulle catene globali di fornitura, generano volatilità nei prezzi energetici e aumentano il rischio percepito dagli operatori economici, che adottano strategie più prudenti e rinviano decisioni di spesa rilevanti.
La combinazione di questi fattori determina un contesto in cui la domanda, sia interna sia estera, tende a mostrare segnali di rallentamento, mentre gli operatori economici privilegiano scelte conservative e investimenti a basso rischio, contribuendo a un generale indebolimento della propensione all'investimento.

Variazioni intervenute tra data di valutazione e data del rapporto
Si segnala che tra la data di valutazione e la data del presente rapporto:
☒ non si sono verificate variazioni rilevanti del mercato;
☐ si sono verificate variazioni rilevanti dello stato del bene;
☐ tali variazioni possono influire sul valore.

Verifica del migliore e più conveniente uso[27] (HBU_ *Highest and Best Use*).
L'attuale valore dell'immobile (MVEU _ *Market Value of the Existing Use*) 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 l'analisi estimativa).

[27] *Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dall'uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.*

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

- **FATTORI ESG UTILIZZATI E CONSIDERATI (VPS 6, § 2q)**

Premesse
La presente sezione identifica gli eventuali fattori ESG (Environmental, Social, Governance) che sono stati considerati significativi ai fini della valutazione e che, indicativamente, possono avere un impatto sulle conclusioni o sulle motivazioni del Valutatore.
La trattazione è proporzionata allo scopo dell'incarico, alla tipologia del bene e alla base di valore adottata.

Principi generali
La presente sezione non costituisce una valutazione del rischio ESG, né un'analisi esaustiva o specialistica in materia.
Essa si limita a documentare, in forma descrittiva e non vincolante, i fattori ESG che, secondo il ragionevole e prudente giudizio professionale del Valutatore, possono aver esercitato un'influenza rilevante sul processo estimativo.
Il Valutatore individua un insieme strutturato di variabili che possono concorrere alla formazione di un potenziale rischio immobiliare, con particolare riferimento al valore di sostenibilità nel lungo periodo (Cfr. *Property Value*[28]).
In tale prospettiva assumono rilievo sia i rischi esogeni ed endogeni, sia le variabili ambientali, sociali e di *governance* (ESG), in quanto suscettibili di incidere sui costi di gestione, sugli oneri manutentivi e sulle performance future dell'immobile.

Identificazione dei *driver* ESG significativi
I fattori ESG considerati significativi sono stati identificati sulla base di:
☐ caratteristiche dell'attività o passività oggetto di valutazione;
☒ scopo della valutazione;
☐ base di valore adottata;
☐ normativa ambientale, sociale e gestionale applicabile;
☐ evidenze di mercato e prassi professionali;
☐ indicazioni contenute nell'IVS 104 – Dati e *Input*, Appendice;
☒ altro: la presente sezione, dedicata ai *driver* ESG, è stata predisposta in forma puramente descrittiva e non probatoria, poiché la valutazione è finalizzata alla determinazione del valore di vendita forzata.
Nelle vendite coattive, infatti, il trasferimento del bene avviene senza le ordinarie garanzie della compravendita volontaria e senza che l'acquirente o la procedura assumano obblighi gestionali, strategici o di miglioramento delle *performance* ESG.
Di conseguenza, eventuali profili relativi alla sostenibilità, alla conformità ambientale, all'impatto sociale o agli assetti di *governance* non costituiscono elementi di valutazione ai fini della presente stima e devono intendersi come osservazioni generali, indicative e prive di valore probatorio.

Identificazione dei principali *driver* ESG e del loro possibile impatto sul valore futuro.
Analisi del possibile impatto dei fattori ESG sul valore futuro dell'*asset* immobiliare oggetto di stima.
☒ Attività esplicitamente non richiesta nel mandato.
- L'incarico conferito non prevede alcuna analisi, valutazione o ricognizione dei fattori ESG in forma puntuale e specifica.
- Non vengono svolte verifiche ambientali, energetiche, sociali o di *governance,* né attività di raccolta dati finalizzate alla determinazione di un *rating* ESG.
- **Per l'individuazione dei principali fattori ESG, si rinvia all'Allegato B della presente relazione di stima.**
- Eventuali riferimenti ai fattori ESG presenti nella relazione, hanno carattere meramente descrittivo e non assumono valore di valutazione specialistica.

☐ Attività richiesta nei limiti delle informazioni estraibili con rilievi preliminari e non accurati (*expertise*)
- L'analisi è svolta nei soli limiti delle informazioni disponibili tramite:
  - rilievi esterni e non invasivi,
  - documentazione reperibile agli atti della procedura,
  - osservazioni di carattere generale sull'immobile e sul contesto.
- L'attività non costituisce una valutazione del rischio ESG né un'analisi specialistica o certificativa.
- La presente analisi ha carattere preliminare, generale e non esaustivo e non sostituisce verifiche:
  - tecniche;
  - ambientali e fisiche (idrogeologico, sismico, climatico, etc.);
  - energetiche;

[28] *Vedasi art. 229 del Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento Europeo.*

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

- urbanistiche ed edilizie;
- legali e amministrative;
- fiscali e catastali;
- di sicurezza e conformità;
- commerciali e gestionali;
- relative a fattori sociali;
- relative a fattori di *governance*;
- etc.

che restano estranee all'incarico estimativo e costituiscono onere autonomo del futuro acquirente nell'ambito della procedura esecutiva/concorsuale.

- L'analisi si limita a individuare *driver* potenzialmente rilevanti per il valore di sostenibilità nel lungo periodo, senza formulare giudizi predittivi o vincolanti.

☐ Attività richiesta attraverso apposito mandato e/o con l'ausilio di esplicite consulenze specialistiche

- L'analisi ESG è svolta sulla base di specifico incarico aggiuntivo, conferito dal Giudice e/o dal **Curatore dell'eredità giacente** o altri soggetti aventi titolo.
- L'attività può includere:
  - raccolta documentale approfondita,
  - verifiche tecniche e ambientali,
  - analisi energetiche,
  - valutazioni di *governance* e *compliance*,
  - attribuzione di un *rating* ESG tramite metodologie riconosciute.
- L'analisi può essere svolta direttamente dal Valutatore o con il supporto di consulenti qualificati (ambientali, energetici, legali, ingegneristici).
- Gli esiti vengono riportati in allegato tecnico dedicato e integrano il processo estimativo secondo quanto previsto dal mandato.

***Driver* ESG non significativi**

I fattori ESG non ritenuti significativi ai fini della valutazione non sono stati riportati, in conformità al VPS 6, in quanto:

☒ non rientrano nello scopo dell'incarico,

☐ non sono considerati significativi dal ragionevole giudizio professionale del Valutatore,

☐ altro _____

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

- **CLAUSOLA USO INTELLIGENZA ARTIFICIALE (PS 1 §1.4 – RICS *Red Book*)**

Il sottoscritto Matteo Negri, RICS *Registered Valuer*, dichiara che, in relazione al presente incarico di valutazione, l'eventuale utilizzo di strumenti di Intelligenza Artificiale (IA), open source o commerciali, è avvenuto esclusivamente come supporto operativo e non sostitutivo del giudizio professionale, in piena conformità agli standard RICS e al PS 1 §1.4 del *Red Book.*

L'eventuale utilizzo di strumenti di Intelligenza Artificiale è avvenuto nel rispetto dei termini dell'incarico e non modifica lo scopo della valutazione, la base di valore, la portata delle indagini né l'estensione delle responsabilità professionali del valutatore.

L'IA è stata impiegata unicamente per attività quali:

☒ riformulazione di testi;
☒ sintesi di contenuti;
☐ strutturazione di paragrafi;
☐ organizzazione di informazioni non sensibili;
☐ supporto alla redazione del rapporto.

Non sono state delegate all'IA attività valutative o decisionali, quali:

☒ analisi dei comparabili;
☒ determinazione del valore;
☒ valutazione dei rischi;
☒ interpretazione dei dati di mercato;
☒ qualsiasi attività che richieda giudizio professionale.

L'uso di strumenti di IA non sostituisce in alcun modo le indagini richieste dagli standards RICS, incluse le ispezioni, i sopralluoghi, le verifiche documentali e l'analisi dirette dell'immobile e del mercato. L'IA non è utilizzata per colmare limitazioni delle indagini né per supplire a carenze informative.

L'utilizzo degli strumenti di IA è avvenuto nel rispetto dei seguenti principi:

☒ riservatezza: nessun dato sensibile, proprietario o confidenziale è stato inserito in piattaforme non controllate;
☒ minimizzazione: sono stati utilizzati esclusivamente dati non sensibili e strettamente necessari;
☒ controllo umano: ogni *output* generato dall'IA è stato verificato, validato e integrato dal professionista;
☒ trasparenza: l'uso dell'IA è effettuato in modo proporzionato e pertinente, tenendo conto della natura dell'incarico e della rilevanza del rapporto fornito dagli strumenti automatizzati;
☒ tracciabilità: l'utilizzo di strumenti di IA ove rilevante, è soggetto di tracciabilità interna per finalità di controllo professionale e di verifica della conformità agli Standards RICS;
☒ conformità: sono stati rispettati gli standard professionali, il GDPR e le normative applicabili.
☒ altro: l'uso dell'AI esclusivamente interno organizzativo e/o redazionale, non incide sull'analisi valutativa.

Si attesta inoltre che:

☒ nessun dato sensibile è stato trasferito a piattaforme esterne o a sistemi che ne consentano l'uso per addestramento o finalità ulteriori;
☒ i dati utilizzati nei processi di IA sono stati previamente minimizzati e non includono informazioni soggette a obblighi di riservatezza;
☒ l'IA non ha svolto alcuna attività valutativa né ha inciso su fasi del processo che richiedono giudizio professionale;
☒ l'impiego dell'IA non ha compromesso la sicurezza, la riservatezza o l'integrità del processo valutativo.

Il giudizio finale, la responsabilità e la firma del presente rapporto rimangono integralmente in capo al professionista RICS incaricato, che assume la responsabilità per tutti i contenuti presenti nel rapporto, inclusi quelli eventualmente supportati da strumenti di Intelligenza Artificiale.

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

▪ DEFINIZIONI ai sensi di RICS *Red Book* e *International Valuation Standard* (IVS)

Acquirente speciale: Un particolare acquirente per cui un determinato bene possiede un valore speciale in ragione dei vantaggi derivanti dalla sua acquisizione, dei quali non usufruirebbero altri acquirenti sul mercato.
Aggiustamento: L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame. L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata (definizione IVS).
Annotazioni/tracciabilità della valutazione/documentazione: Un'informazione che viene conservata, sia come documento digitale che come copia fisica. Nell'IVS si intendono, in contesti diversi, i dati, gli *input* e la documentazione. La documentazione relativa ai dati e agli *input* è trattata nell'IVS 104, paragrafo 50.
Approccio basato sul costo: Un approccio che fornisce un'indicazione del valore utilizzando il principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
Approccio basato sul mercato: Un approccio che fornisce un'indicazione del valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.
Approccio basato sul reddito: Un approccio che fornisce un'indicazione del valore convertendo i flussi di cassa futuri in un unico valore corrente.
Area edificabile: Un terreno libero da costruzione per il quale sia possibile l'edificazione (definizione IVS).
Area edificata: Un terreno impiegato da costruzione (definizione IVS).
Assunzione: Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto di o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione.
Assunzione speciale: Un'*assunzione* nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla *data di valutazione*, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla *data di valutazione* In alcune giurisdizioni si parla anche di condizioni ipotetiche.
Avviamento: Qualsiasi beneficio economico futuro derivante da un'attività aziendale, da un diritto/titolo in un'attività aziendale o dall'uso congiunto di un insieme di beni. Gli aspetti dell'*avviamento* possono variare a seconda dell'uso previsto della *valutazione* (vedere IVS 210, paragrafo 20.09).
Base di valore: Le premesse fondamentali su cui si basano o si baseranno i valori riportati
Beni immateriali: Beni non monetari che possiedono un proprio valore economico. Non hanno sostanza fisica, ma garantiscono diritti e/o privilegi economici al loro possessore.
Beni mobili: Attività (o passività) che non sono permanentemente fissate a terreni o fabbricati:
- ivi compresi, in via non esclusiva, arti decorative e belle arti, oggetti di antiquariato, quadri, gioielli e pietre preziose, pezzi da collezione, mobili e arredi e altri contenuti di carattere generale
-sono esclusi impianti fissi e accessori per l'attività commerciale, *impianti e macchinari*, aziende o partecipazioni finanziarie, e *beni immateriali*.
I confini tra queste categorie non sono sempre facili da definire e i criteri usati possono variare a seconda dello specifico settore di mercato, della finalità della *valutazione* e dei criteri contabili applicabili a livello nazionale e internazionale. In particolare, il termine *beni mobili* è utilizzato per indicare *impianti e macchinari* (e altri beni che non costituiscono parte di una proprietà immobiliare) in alcune giurisdizioni, mentre in altre è utilizzato per
indicare oggetti d'antiquariato e opere d'arte.
Canone di mercato: L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla *data di valutazione*, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 102, paragrafo A20) (definizione da RICS *Red Book*).
Canone di mercato: Il canone di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data della valutazione da un locatore a un locatario, essendo entrambi soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costruzione (definizione da IVS).
Costo di sostituzione deprezzato (DRC): Il costo attuale di sostituzione di un bene con il suo equivalente attuale, al netto del deprezzamento per il deterioramento fisico e di tutte le forme rilevanti di obsolescenza e ottimizzazione.
Data del rapporto: La data in cui il valutatore firma il rapporto
Data di valutazione: La data a cui è riferita la valutazione. La *data di valutazione* dovrebbe includere anche l'orario a cui si riferisce se il valore di quel tipo di attività può cambiare in modo significativo nel corso di un solo giorno.
Dato immobiliare: Il dato immobiliare è costituito dal prezzo di mercato, dalla data della compravendita o della stipula del contratto e dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo (elementi di confronto) (definizione IVS).
Deroga: La consulenza fornita da un valutatore che è contraria a una disposizione specifica contenuta nei VPS 1–6, la quale non è obbligatoria nel contesto o nella giurisdizione di riferimento né rientra nelle eccezioni specifiche del PS 1, sezione 5 (vedere PS 1, sezione 6).
Deterioramento fisico: Il deterioramento fisico di un immobile è legato all'uso, alle condizioni ambientali, alla mancanza o alla carenza di manutenzione e a eventi avversi eccezionali (definizione IVS).
Elemento di confronto: Caratteristica immobiliare quantitativa o qualitativa di un immobile, la quale induce una variazione del prezzo ed è impiegata per svolgere il confronto estimativo (definizione IVS).
***Environmental, social and governance* (ESG):** I criteri che insieme stabiliscono il contesto di riferimento per la valutazione dell'impatto della *sostenibilità* e delle pratiche etiche, della performance finanziaria o delle operazioni di un'azienda, di un'attività o di una passività. L'*ESG* comprende tre pilastri: *environmental, social and governance*, tutti elementi che possono avere un impatto collettivo sulla performance, sui più ampi mercati e sulla società (glossario IVS). La definizione di cui sopra evidenzia che, sebbene l'*ESG* possa riferirsi a società e investitori, i fattori legati all'*ESG* sono utilizzati anche per descrivere le caratteristiche e, se pertinente, il funzionamento di singoli *asset* e di gruppi di attività. Il termine viene utilizzato in tutti i presenti standard in questo contesto. Vedere anche *sostenibilità*. Entrambi i termini sono utilizzati congiuntamente in questi standard; tuttavia, l'*ESG* è lo strumento
di valutazione e il contesto di riferimento, mentre la *sostenibilità* è l'obiettivo e/o il risultato.
***Fair Value*:** "Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un cespite o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione". (IFRS 13.)
Finalità della valutazione/scopo della valutazione: La o le ragioni per cui viene effettuata una *valutazione*. Ai fini di questi standard, è sostanzialmente equivalente al termine "uso previsto" definito dall'IVS.
Giacenze: Beni destinati alla vendita come attività ordinaria dell'azienda; per esempio, in relazione alle proprietà, terreni e costruzioni detenuti per la vendita da parte di costruttori e società di sviluppo immobiliare.
I rapporti mercantili: I rapporti mercantili esprimono le informazioni di mercato di interesse per la stima immobiliare. Si tratta di rapporto tra i prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile. A titolo di esempio, sono rapporti mercantili: il rapporto tra il prezzo unitario delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale; il rapporto fra il prezzo del terreno edificato ed il prezzo dell'intero immobile edificato; il rapporto di permuta; il rapporto fra il prezzo ed il canone d'affitto; il rapporto fra i prezzi si unità immobiliari collocate a diverso livello di piano; il rapporto fra la variazione de prezzo in un arco di tempo definito e il prezzo al momento iniziale.
Immobile: Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra. (Si rammenta che qualsiasi diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici è definito immobile in conformità all'IVS 400, paragrafo 20.2.)
Immobili collocati in un mercato limitato: Beni immobili che a causa delle loro caratteristiche uniche o di altre condizioni limitanti, attirano relativamente pochi potenziali acquirenti (definizione IVS).
Immobili speciali: Beni immobili venduti raramente o affatto sul libero mercato per la loro unicità, che deriva in genere dalla loro funzione specializzata, dalla loro particolare tipologia dei fabbricati componenti, dalla loro configurazione, dimensioni ed ubicazione o da altri elementi.
Impianti e macchinari: Questi possono essere suddivisi nelle seguenti categorie (definizione IVS).
-Impianti: beni che sono collegati ad altri e che possono includere elementi facenti parte delle infrastrutture industriali, utenze, installazioni per i servizi dell'edificio, edifici specializzati e apparecchiature che costituiscano gruppi dedicati.
-Macchinari: macchine singole, o un insieme o una flotta o un sistema di macchine/tecnologie configurate (ivi inclusi veicoli, velivoli e mezzi navali e ferroviari) che possono essere utilizzati, installati o comandati a distanza nell'ambito dei processi o delle attività industriali o commerciali svolte dagli utilizzatori (una macchina è un'attrezzatura utilizzata per un processo specifico).
-Attrezzature: termine onnicomprensivo che si riferisce ad altri beni, come macchinari vari, utensileria, impianti fissi, mobili e arredi, allestimenti e accessori per l'attività commerciale, attrezzature varie, dispositivi tecnologici e strumenti utilizzati per facilitare le operazioni condotte dall'azienda o entità.
-Infrastrutture: insieme di beni, sistemi e strutture dedicati a un requisito specifico del processo di produzione; ciò può includere una quantità significativa di diverse attrezzature, opere civili, miglioramenti del territorio e strutture.

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

Investimento: In termini finanziari un investimento è rappresentato da una successione temporale di costi e di ricavi, peri i quali sono stimati gli importi e fissate le scadenze (definizione IVS).
Modello di valutazione: L'implementazione quantitativa di un metodo che, in tutto o in parte, converte gli *input* in *output* utilizzati per il calcolo del valore.
Obsolescenza economica esterna: L'obsolescenza economica esterna di un immobile legata a fattori ambientali esterni alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda (definizione IVS).
Obsolescenza funzionale: L'obsolescenza funzionale di un immobile è legata alla tipologia e agli standard costruttivi non più idonee alle esigenze dei fruitori (definizione IVS).
Periodo di disponibilità: Il periodo di disponibilità riguarda l'arco di tempo previsto per l'utilizzo produttivo dell'immobile fino alla sua vendita. Nell'analisi degli investimenti immobiliari riguarda la durata del flusso di cassa (definizione IVS).
Prezzo di mercato: È rappresentato dal prezzo di compravendita espresso dal mercato immobiliare (definizione IVS).
Prezzo marginale: Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica (definizione IVS).
Prezzo unitario medio: Il prezzo unitario medio di una caratteristica immobiliare si calcola dividendo il prezzo totale per la quantità che esprime la caratteristica considerata (definizione da RICS *Red Book*).
Prezzo unitario medio: Il prezzo unitario medio esprime il rapporto fra il prezzo totale e la superficie commerciale dell'immobile (definizione IVS).
Principi contabili internazionali: Principi stabiliti dall'*International Accounting Standards Board (IASB)* al fine di ottenere uniformità nei principi contabili. Gli standard sono sviluppati all'interno di un quadro concettuale che permette di individuare gli elementi dei *rendiconti economico-finanziari* e di trattarli secondo una modalità applicabile a livello globale.
Proprietà a scopo di investimento: Un terreno o un edificio, o una parte di un edificio, oppure entrambi, che il proprietario detiene allo scopo di percepire redditi da locazione oppure a fini speculativi di incremento del valore, oppure entrambi, e non:
- per l'uso nella produzione o fornitura di beni o servizi, oppure per fini amministrativi, o
- per la vendita come attività ordinaria dell'azienda.

Proprietà adibita ad attività commerciale: Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di attività commerciale, dove il valore della proprietà è fortemente collegato al potenziale commerciale di tale attività.
Proprietà specializzata: Una proprietà che è raramente, o non è mai, venduta sul mercato, se non unitamente all'azienda o all'entità di cui fa parte, a causa della singolarità dovuta alla sua natura o forma, alla sua configurazione, dimensione, ubicazione o altro ancora.
Rapporto copertura del debito: Ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione, il rapporto di copertura del debito esprime il rapporto fra il reddito di un immobile e la rata di ammortamento del prestito immobiliare gravante su si esso (definizione IVS).
Rendiconti economico-finanziari: I rendiconti scritti della situazione economico-finanziaria di una persona fisica o giuridica e i documenti economico-finanziari ufficiali, redatti secondo determinati contenuti e forma. La loro pubblicazione ha lo scopo di fornire informazioni a una molteplicità di soggetti *terzi* non specificati. I *rendiconti economico-finanziari* comportano una responsabilità pubblica, le cui forme sono regolate dai principi contabili e dalle normative vigenti.
Revisione di un processo valutativo: Una parte o l'intera *revisione della valutazione* (vedi definizione sotto) che riguarda la conformità agli IVS e/o la conformità ai *Red Book Global Standards*.
Revisione del valore: Una parte o l'intera *revisione della valutazione* (vedi definizione sotto). Il glossario IVS definisce una *revisione del valore* come un'analisi effettuata dal valutatore che applica gli IVS per valutare e fornire un parere sul valore determinato da un altro valutatore. Questo non include un parere sul processo di *valutazione*. L'IVS 101 precisa che una *revisione del valore* riguarda la ragionevolezza del valore.
Revisione di una valutazione: Nel glossario IVS si parla di revisione del processo di valutazione, di revisione del valore o di entrambi. L'IVS 101 conferma che una revisione di valutazione non è una valutazione e che l'oggetto dell'incarico deve indicare se si tratta di una revisione del processo di valutazione o di una revisione del valore, o di entrambe. Tuttavia, l'IVS 106, paragrafo 40.02, precisa che se un valore viene fornito come parte della revisione del valore, allora si tratta di una valutazione.
Saggio di capitalizzazione: Il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale. Nei procedimenti di capitalizzazione, il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile, ossia il suo più probabile prezzo di mercato nel particolare segmento di mercato di appartenenza (definizione IVS).
Saggio di rendimento interno: Il saggio di rendimento interno è il saggio che eguaglia il valore attuale dei ricavi con il valore attuale dei costi di un investimento. È il saggio per il quale il valore attuale netto dell'investimento è nullo (definizione IVS).
Saggio di sconto: Il saggio di sconto è il saggio utilizzato per convertire un importo monetario, da versare o da riscuotere in futuro, in un valore attuale (definizione IVS).
Segmento di mercato: Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare dell'analisi estimativa. Il segmento di mercato è definito se sono definiti i suoi parametri (definizione IVS).
Società di valutazione: La società di valutazione o l'organizzazione per la quale il membro lavora, o tramite la quale il membro svolge la propria attività.
Sopralluogo: La visita di una proprietà o il *sopralluogo* di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non *immobile*, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "*sopralluogo* ".
Sostenibilità: Operare senza uno sfruttamento eccessivo di risorse o senza produrre effetti dannosi. Ciò include questioni quali (a titolo esemplificativo) l'ambiente e il cambiamento climatico, la salute e il benessere, e la responsabilità
personale e collettiva che possono avere o hanno un impatto sulla *valutazione*. Vedere anche *environmental, social and governance (ESG)*. Entrambi i termini sono utilizzati congiuntamente in questi standard; tuttavia,
l'*ESG* è lo strumento di valutazione e il contesto di riferimento, mentre la *sostenibilità* è l'obiettivo e/o il risultato.
Termini dell'incarico: Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della *valutazione*. In ambito IVS sono definiti "oggetto dell'incarico" – vedere l'IVS 101, paragrafo 10.01.
Terzi: Qualsiasi soggetto, oltre al cliente, che può avere un interesse nella valutazione o nel suo esito.
Valore attuale netto: Il valore attuale netto è pari alla somma algebrica delle poste negative e delle poste positive del flusso di cassa di un investimento, scontate al momento iniziale con un dato saggio di sconto (definizione IVS).
Valore complementare/Valore sinergico: Elemento di valore addizionale, derivante dalla combinazione di due o più beni o interessi, per cui il valore complessivo è superiore alla somma dei valori dei beni considerati singolarmente.
Valore di investimento: Il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale acquirente, correlato a un determinato fine d'investimento od obiettivo operativo (Vedere IVS 102, paragrafo A40).
Valore di mercato: L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla *data di valutazione*, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati ad una transazione a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 102, paragrafo A10) (definizione da RICS *Red Book*).
Valore di mercato: L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti 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 essere soggette a costrizioni (definizione da IVS).
Valore equo: Il prezzo stimato per il trasferimento di un'attività o una passività tra parti ben informate e interessate all'operazione, che rispecchi adeguatamente i rispettivi interessi (vedere IVS 102, paragrafo A30).
Valore speciale: Un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un *acquirente speciale*.
Valutatore (o Perito): È un soggetto che possiede le necessarie qualifiche, conoscenze, abilità e competenze per esercitare l'attività di stima e valutazione immobiliare. Il valutatore può essere un dipendente della banca o esterno alla stessa, persona fisica o soggetto costituito in forma societaria o associativa.
Valutatore Esterno: Un valutatore che non abbia, neppure attraverso i professionisti associati, alcun tipo di legame con il cliente, con terzi che lo rappresentino oppure con l'oggetto dell'incarico.
Valutatore interno: Il valutatore alle dipendenze dell'azienda proprietaria dei beni o della società di revisione che si occupa della stesura dei documenti finanziari e/o dei rendiconti economico-finanziari dell'azienda. In genere il valutatore interno è in grado di soddisfare tutti i requisiti di indipendenza e obiettività professionale richiesti dallo standard PS 2, sezione 3, ma in determinati tipi di incarico può non essere sempre in grado di soddisfare gli ulteriori criteri di indipendenza previsti, ad esempio, dallo standard PS 2, paragrafo 3.4.
Valutatore responsabile: Uno specifico valutatore che si assume la responsabilità della *valutazione* ed è adeguatamente qualificato (secondo la definizione del PS 2, paragrafo 2.1).
Valutazione: Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Se sono formulate in forma scritta, tutte le *valutazioni* espresse da membri RICS sono soggette come minimo ad alcuni dei requisiti inclusi nei *Red Book Global Standards* – senza eccezioni (PS 1, paragrafo 1.1). Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei *termini dell'incarico*, una *valutazione* sarà espressa a seguito di un *sopralluogo*

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

- **PRINCIPALI RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI**

Riferimenti internazionali.
- IVSC: *International Valutation Standards*. IVSC, 2025.
- EVS: *European Valutation Standards*. TEGoVA, 2025.
- RICS *Valuation Global Standards, Red Book*, 2025.
- *Final Report on GL on loan origination and monitoring* _ EBA, 2021.

Riferimenti nazionali.
- Codice delle valutazioni immobiliari. *Italian property valuation standard*, VI edizione, Tecnoborsa.
- NORMA UNI 11612:2015, Stima del valore di mercato degli immobili.
- NORMA UNI 11558:2014, Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.
- PDR UNI 53:2019, Analisi del mercato immobiliare. Linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari.
- L.G. ABI, Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2024.
- L.G. ABI, Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili,2018.
- Appendice tecnica (addendum) ABI, indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato, 2020.
- PIV sugli immobili promossi da OIV Organismo Italiano di Valutazione, 2015.
- M.O.S.I. Manuale Operativo delle Stime immobiliari _ Agenzia del Territorio, 2010.

Riferimenti testi scientifici.
- Simonotti M.: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti M.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti, Editore Utet Scienze tecniche, 2013.
- Strumenti e Metodi per la Valutazione Immobiliare a cura della Prof.ssa Francesca Salvo e Ing. Daniela Tavano, Edito da Geo.Val. Esperti e Università della Calabria.

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

▪ ALLEGATI

Premesse
È opportuno allegare, a supporto delle informazioni contenute nel rapporto di valutazione, un'esauriente documentazione fotografica e gli elaborati planimetrici dell'immobile oggetto di stima.
Si deve allegare, inoltre, ogni altra documentazione ritenuta necessaria a conferma dei risultati e delle conclusioni del rapporto di valutazione. In ogni caso il rapporto di valutazione deve presentare le conclusioni della valutazione in modo chiaro, accurato e completo affinché le medesime non risultino fuorvianti.

A. ANALISI DELLE BASI DEL VALORE
☒ Macro-analisi del mercato immobiliare
☒ Micro-analisi del mercato immobiliare
☒ ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA in applicazione agli standard

B. IDENTIFICAZIONE DEI PRINCIPALI *DRIVER* ESG
☒ Attestato di Prestazione Energetica: non disponibile in banca dati Cened
☒ Identificazione zona sismica
☒ Classificazione rischio idrogeologico

C. ELENCO DOCUMENTAZIONE
☒ **01** Report fotografico
☒ **02** Relazione notarile ipo-catastale estesa al ventennio
☒ **03** Ricerche Agenzie Entrate stato occupazionale
☒ **04** Copia ultimo titolo autorizzativo e permesso di agibilità/abitabilità
☒ **05** Schede catastali
☒ **06** Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
☒ **07** Estratto di mappa
☒ **08** Visura catastale
☒ **09** Attestazione assenza amministratore e spese arretrate

D. EVENTUALI
☐ Regolamento condominiale
☐ Millesimi proprietà
☐ Eventuali spese condominiali
☐ Comunicazione dell'amministratore condominiale
☐ Altro _____

PRESCRIZIONI OPERATIVE CIRCA LA DIVULGAZIONE DEGLI ALLEGATI
In caso di divulgazione, anche parziale o per finalità commerciali, il presente rapporto e i relativi allegati dovranno essere previamente anonimizzati, mediante la rimozione di tutti i dati personali o sensibili riferibili ai debitori o a terzi, nonché di ogni informazione eccedente o non pertinente rispetto alla procedura di vendita. L'onere dell'anonimizzazione grava esclusivamente sul soggetto che procede alla pubblicazione.
Il valutatore è esonerato da ogni responsabilità, anche risarcitoria, derivante dall'inosservanza della normativa in materia di protezione dei dati personali.

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDIMENTO DI CURATELA DI EREDITÀ GIACENTE R.G. 12157/2024 V.G

ALLEGATI A

ANALISI ESTIMATIVE

Macro-analisi del mercato immobiliare
Micro-analisi del mercato immobiliare
ANALISI ESTIMATIVE ANALITICHE IN APPLICAZIONE AGLI STANDARD

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

MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
RICS RV n. 6969074/2024
MRICS n. 6969074/2021
REV-IT/CNGeGL/2020/3
UNI11558/2014 Avanzato ICK n. 73/2014 VIPRO
CTU Tribunale di Brescia n. 248/2010

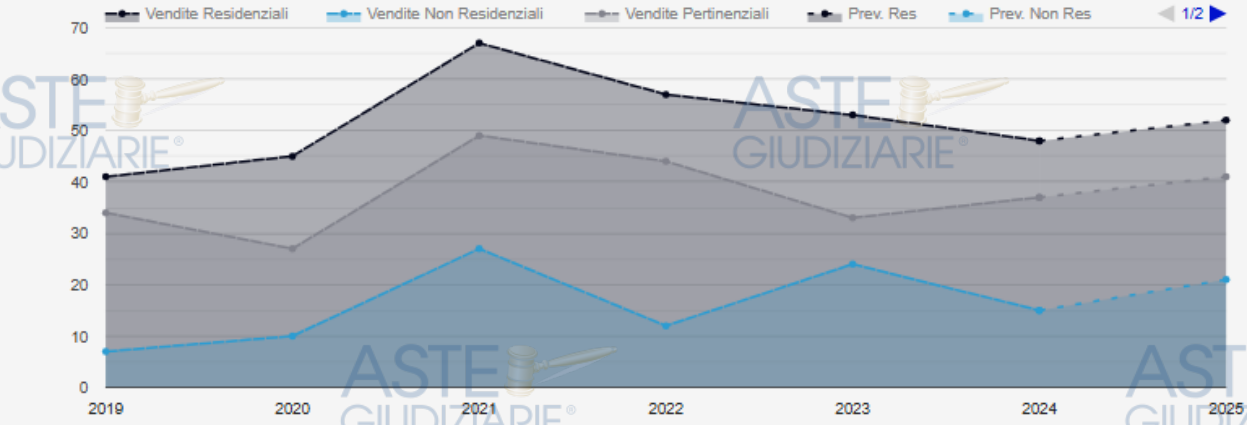
Registered valuer

UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare Certificato

MACRODATI COMUNE DI GOTTOLENGO – AMBITO RESIDENZIALE

Andamento Compravendite — Gottolengo

IMMOBILI RESIDENZIALI	IMMOBILI NON RESIDENZIALI	IMMOBILI PERTINENZIALI
48 vendite - -9,43%	15 vendite - -37,5%	37 vendite - +10,82%
Provvisorio 2025 +9,63%	Provvisorio 2025 +45,52%	Provvisorio 2025 +13,01%

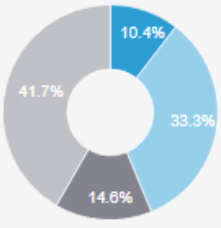


NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati direttamente relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi), le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. I dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate e sono aggiornati su base annuale, mentre i "Provvisori", vengono calcolati e aggiornati su base trimestrale.

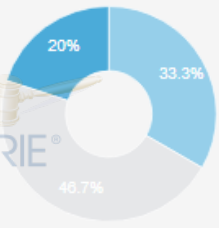
Ripartizione Compravendite — Gottolengo

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).

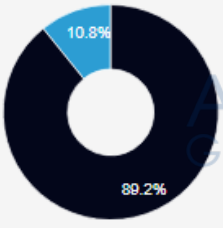
IMMOBILI RESIDENZIALI	IMMOBILI NON RESIDENZIALI	IMMOBILI PERTINENZIALI
Anno 2024: 48 vendite	Anno 2024: 15 vendite	Anno 2024: 37 vendite



- fino a 50 mq **0%**
- da 50 a 85 mq **10.4%**
- da 85 a 115 mq **33.3%**
- da 115 a 145 mq **14.6%**
- oltre 145 mq **41.7%**



- Uffici **0%**
- Negozi Laboratori **0%**
- Magazzini Autorimesse **33.3%**
- Alberghi Pensioni **0%**
- Istituti di Credito **0%**
- Fabbricati Commerciali **0%**
- Capannoni Produttivi **46.7%**
- Capannoni Agricoli **20%**



- Box & Posti auto **89.2%**
- Cantine & Soffitte **10.8%**

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

MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
RICS RV n. 6969074/2024
MRICS n. 6969074/2021
REV-IT/CNGeGL/2020/3
UNI11558/2014 Avanzato ICK n. 73/2014 VIPRO
CTU Tribunale di Brescia n. 248/2010

ANALISI DEL VOLUME DELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Storico Compravendite Residenziali — Gottolengo

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totali
2024	0	5	16	7	20	48
2023	3	5	12	11	22	53
2022	0	6	18	11	23	58
2021	1	12	19	11	24	67
2020	0	9	11	12	14	46
2019	0	3	9	15	15	42
Media	0	6	14	11	19	52

Storico Compravendite Non Residenziali — Gottolengo

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2024	0	0	5	0	0	0	3	7	15
2023	8	1	13	0	1	0	0	1	24
2022	1	2	7	0	0	0	0	2	12
2021	5	0	10	0	0	0	7	5	27
2020	1	0	5	0	0	0	3	1	10
2019	1	0	3	0	0	0	2	2	8
Media	2	0	7	0	0	0	2	3	16

Storico Compravendite Pertinenziali — Gottolengo

Ripartizione vendite pertinenziali per anno e tipologia

Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2024	33	4	37
2023	29	4	33
2022	39	5	44
2021	48	1	49
2020	26	1	27
2019	31	3	34
Media	34	3	37

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

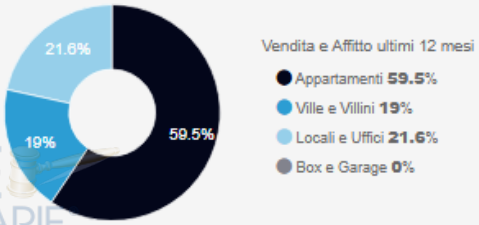
MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
RICS RV n. 6969074/2024
MRICS n. 6969074/2021
REV-IT/CNGeGL/2020/3
UNI11558/2014 Avanzato ICK n. 73/2014 VIPRO
CTU Tribunale di Brescia n. 248/2010

ANALISI DELLE OFFERTE IN AMBITO RESIDENZIALE

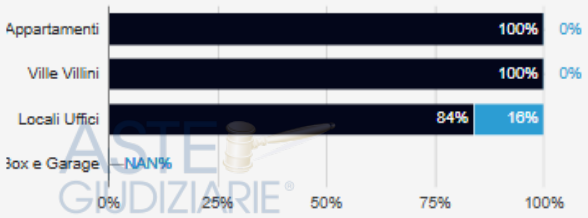
Analisi offerte per macrotipologie Gottolengo

RIPARTIZIONE ANNUNCI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA E CONTRATTO

RIPARTIZIONE OFFERTE PER TIPOLOGIA



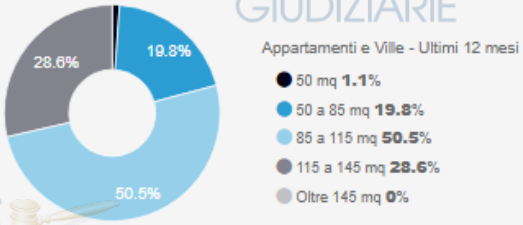
RIPARTIZIONE OFFERTE VENDITA AFFITTO



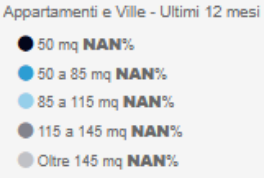
Analisi offerte residenziali

RIPARTIZIONE OFFERTE RESIDENZIALI PER DIMENSIONE

OFFERTE VENDITA RESIDENZIALI PER DIMENSIONE



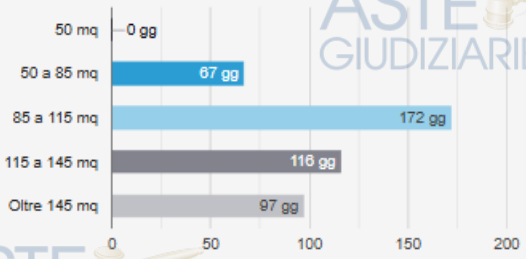
OFFERTE AFFITTO RESIDENZIALI PER DIMENSIONE



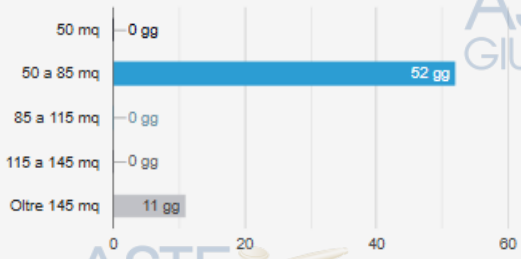
TEMPO MEDIO DI PERMANENZA SUL MERCATO OFFERTE RESIDENZIALI

Per tempo di permanenza si intende il tempo medio trascorso tra gli inserimenti e l'eliminazione degli annunci. Il dato non sta ad indicare il tempo medio di vendita (che può essere più lungo), ma è un indicatore dei tagli più richiesti o vendibili nel territorio.

TEMPO MEDIO PERMANENZA OFFERTE VENDITA



TEMPO MEDIO PERMANENZA OFFERTE AFFITTO



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

MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
RICS RV n. 6969074/2024
MRICS n. 6969074/2021
REV-IT/CNGeGL/2020/3
UNI11558/2014 Avanzato ICK n. 73/2014 VIPRO
CTU Tribunale di Brescia n. 248/2010

Popolazione — Gottolengo

Abitanti & Andamento demografico

Numero abitanti 2024	5.046
Numero abitanti 2019	4.933
Andamento demografico (ultimi 5 anni)	Leggera espansione (2,29%)

L' andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.

Famiglie

Numero Famiglie	2.352
Dimensione nuclei familiari	Medi (2,23 componenti)

Dalla dimensione media dei nuclei familiari è possibile desumere quale dimensione di immobile risponde maggiormente alle esigenze della popolazione presente nel territorio.

Anzianità & Istruzione

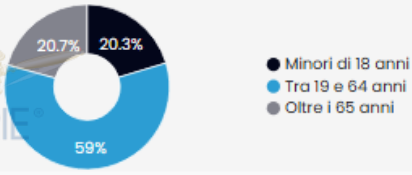
Livello anzianità popolazione	Medio (20,7% oltre 65 anni)

L'aumento dell'età media porta alla diminuzione di domanda di acquisto prima casa, perchè il maggior numero di acquisti avviene da parte di ragazzi di età compresa tra i 35 ed i 45 anni seguiti a stretto giro da ragazzi tra i 18 ed i 34 anni.

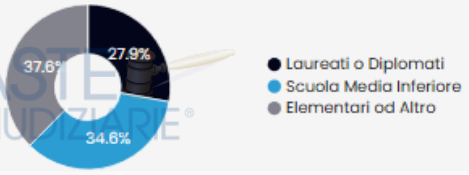
Livello istruzione	Inferiore alla media (27,9% diplomati o laureati)

Le stime mostrano un andamento asimmetrico della valutazione degli immobili da parte dei proprietari: essa è rivista verso l'alto quando i prezzi sono in crescita, ma non è rivista al ribasso in caso di potenziale perdita rispetto al valore di acquisto. Tale andamento, indotto dalla naturale avversione alla perdita, è più marcato per le famiglie con minor livello di istruzione.

Fasce età abitanti nel Comune



Livello istruzione nel Comune



DATI SOCIO-ECONOMICI

Redditi & Occupazione — Gottolengo

Tipo & Livello redditi

Prevalenza redditi	Turistici
Livello redditi	Nella media

Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.

Reddito medio annuo	17.346 €/annuo
Incidenza redditi pensioni	Media (37,5% del totale redditi)

Pendolarismo

Livello pendolarismo	Medio (26,7% della popolazione)

Livello occupazione

Livello disoccupazione	Media
Percentuale disoccupati	8,2% della popolazione

Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo

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

COMPARABILE X

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE	ATTO - A
FONTE DEL DATO	Atto Notaio Dott Marco Massa - Rep. 4374 - Rac. 3200
DATA DEL PREZZO	28/05/2024
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Sez NCT - Fg 18 - Mappale 85 - Subalterno 54
LOCALIZZAZIONE	Gottolengo (BS), Via Unità d'Italia n. 38/40
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE	Persona fisica - Pinzi Luca
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE	Società - Bossolini Costruzioni s.r.l.
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Appartamento di tipo civile e pertinenziale autorimessa
TIPOLOGIA EDILIZIA	Apparamento sito al piano primo, con loggiato posto sul lato sud e garage pertinenziale al piano interrato.
PREZZO COMPRAVENDITA	**€ 105.000,00**
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	0

CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m²]	INDICE	COMMERCIALE
SUP. PRINC.	RES	88,2	100%	88,2
ACCESSORI	BAL		35%	0
	TER		35%	0
	POR	23,3	35%	8,155
	SOF		25%	0
	CAN		25%	0
	BOX	45,7	50%	22,85
	POS		35%	0
AREE ESTERNE	GIA		10%	0
	SOMMANO	157,2	TOT COM.	**119,205**

PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	/
CARATTERISITICHE IMMOBILE	
ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)	0
LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE	1
NUMERO DI SERVIZI IGIENICI	1
STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)	3
PANORAMICITA': DA 1 (MIN) A 3 (MAX)	1

DRIVER ENVIRONMENTAL (AMBIENTALE)	ENERGETICO	CLASSE	A1
		INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	52,95
		EMISSIONI CO2	10,1
	RISCHIO SISMICO	ANNO DI COSTRUZIONE	2007
		ZONA SISMICA	3
		INTERVENTI MIGLIORAMENTO SISMICO	ND
	RISCHIO IDROGEOLOGICO	Fonte IdroGEO - Ispra	Nulla
DRIVER social			Assenti
DRIVER governance			Assenti
PRESENZA MEDIATORE			SI _ Presenza di agency
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)			
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67			Permesso di Costruire: maggio 2007
			D.I.A.: luglio 2008
			D.I.A.: novembre 2010
PRESENZA AGIBILITA'			n° 2750 del 25/05/2012
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"			
DISTANZA DAL SUBJECT			Subject: Via Pavone Mella n.93 - Distanza: 1200m

FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE

AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ https://www.formaps.it/)



ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte https://www.google.it/maps)



INCIDENZA UNITARIA [€/m²] COMPARABILE	**ATTO - A**	**€ 881,00**

ANALISI DI SENSIBILITA' DEL DATO immobiliare (expertise - extradati)		MAX	MIN	
PROBRIXIA: Residenziale_	Recente	€ 1.255,00	€ 1.630,00	**MATTEO NEGRI**
	AGIBILE1	€ 880,00	€ 510,00	**VALUTATORE IMMOBILIARE**
BORSINO: Abitazioni_zona Via Unità d'Italia		MAX	MIN	REV n. 03/202013
	FASCIA 2^	€ 924,00	€ 1.999,00	Certificato Avanzato UNI11558/2014
	OMI	MAX	MIN	RICS RV n. 6969074/2024
OMI: Zona semicentrale_ B1	CIVILI - NORMALE	€ 1.200,00	€ 950,00	MAX € 4,10 MIN € 3,40
	CIVILI - OTTIMO	€ 1.500,00	€ 1.200,00	MAX € 4,80 MIN € 3,80

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

COMPARABILE Y

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE	ATTO - D
FONTE DEL DATO	Atto Notaio Dott,ssa Roberta Rotondo - Rep. 11266 - Rac. 7581
DATA DEL PREZZO	17/04/2023
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Sez NCT - Fg 20 - Mappale 93 - Subalterno 25 / 34
LOCALIZZAZIONE	Gottolengo (BS), Via Perini n.4
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE	Persona fisica.
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE	Persona fisica.
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Appartamento di tipo civile e pertinenziale autorimessa
TIPOLOGIA EDILIZIA	Apparamentocomposto da siggiorno-cucina, due vani accessori al piano secondo e autorimessa penitenziale al piano interrato.
PREZZO COMPRAVENDITA	**€ 96.000,00**
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	0

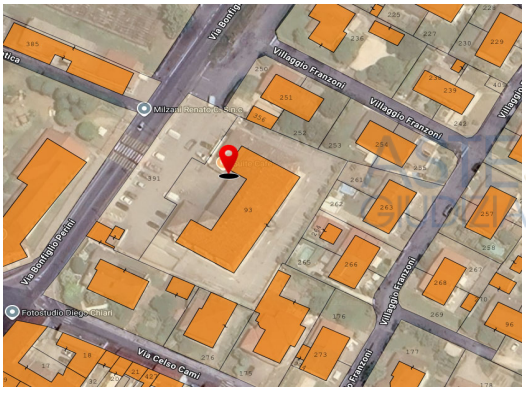
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m²]	INDICE	COMMERCIALE
SUP. PRINC.	RES	87,6	100%	87,6
ACCESSORI	BAL	6,6	35%	2,31
	TER		35%	0
	POR		35%	0
	SOF		25%	0
	CAN		25%	0
	BOX	33,8	50%	16,9
	POS		35%	0
AREE ESTERNE	GIA		10%	0
	SOMMANO	128	TOT COM.	**106,81**

PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)			/
CARATTERISITICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)		0
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE		2
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI		1
	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)		4
	PANORAMICITA': DA 1 (MIN) A 3 (MAX)		1
DRIVER ENVIRONMENTAL (AMBIENTALE)	ENERGETICO	CLASSE	D
		INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	137,96
		EMISSIONI CO2	27,23
	RISCHIO SISMICO	ANNO DI COSTRUZIONE	2003
		ZONA SISMICA	3
		INTERVENTI MIGLIORAMENTO SISMICO	ND
	RISCHIO IDROGEOLOGICO	Fonte IdroGEO - Ispra	Nulla
DRIVER GOVERNANCE			Assenti
DRIVER SOCIAL			Assenti
PRESENZA MEDIATORE			NO
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)			
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67			
			Ristrutturazione e conformità luglio 2003
			DIA Inizio Attività ottobre 2005
PRESENZA AGIBILITA'			10/05/2006
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"			SI
DISTANZA DAL SUBJECT			Subject: Via Pavone Mella n.93 - Distanza: 1500m

FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE

AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ https://www.formaps.it/)



ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte https://www.google.it/maps)



INCIDENZA UNITARIA [€/m²] COMPARABILE	ATTO - D € 899,00

ANALISI DI SENSIBILITA' DEL DATO immobiliare (expertise - extradati)		MAX	MIN
PROBRIXIA: Residenziale_Gottolengo	Recente	€ 1.255,00	€ 1.630,00
	AGIBILE1	€ 880,00	€ 510,00
BORSINO: Abitazioni_zona Via Unità d'Italia		MAX	MIN
	Abitazioni stabili di fascia	€ 901,00	€ 1.179,00
	OMI	MAX	MIN
OMI: Zona semicentrale_ B1	CIVILI - NORMALE	€ 1.200,00	€ 950,00
	CIVILI - OTTIMO	€ 1.500,00	€ 1.200,00

MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
REV n. 03/202013
Certificato Avanzato UNI11558/2014
RICS RV n. 6969074/2024

MAX	MIN.

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

COMPARABILE Z

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE	ATTO - F
FONTE DEL DATO	Atto Notaio Dott.re Massa Marco - Rep. 5335 - Rac. 3952
DATA DEL PREZZO	11/04/2025
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Sez NCT - Fg 13 - Mappale 442 - Subalterno 5
LOCALIZZAZIONE	Gottolengo (BS), Via Antonio Gramsci n.12
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE	Persona fisica. Azami hassani Maria e jalal Abdelhak
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE	Persona fisica. Beereda Meryem 1/2, e El Ahreche Issam 1/2
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Appartamento di tipo civile
TIPOLOGIA EDILIZIA	Apparamento ad uso civile abitazione, al piano terra con portico e due corti esclusive.
PREZZO COMPRAVENDITA	**€ 102.000,00**
FILTERING DEL FABBRICATO: UP (1) / ASSENTE (0) / DOWN (-1)	0

CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SEL [m²]	INDICE	COMMERCIALE
SUP. PRINC.	RES	77,2	100%	77,2
ACCESSORI	BAL		35%	0
	TER		35%	0
	POR	20,7	35%	7,25
	SOF		25%	0
	CAN		25%	0
	BOX		50%	0
	POS		35%	0
AREE ESTERNE	GIA	272,1	10%	27,21
	SOMMANO	370	TOT COM.	**111,655**

PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)			/
CARATTERISITICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)		0
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE		0
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI		1
	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO: DA 1 (MIN) A 5 (MAX)		4
	PANORAMICITA': DA 1 (MIN) A 3 (MAX)		1
DRIVER ENVIRONMENTAL (AMBIENTALE)	ENERGETICO	CLASSE	F
		INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	230,38
		EMISSIONI CO2	43,84
	RISCHIO SISMICO	ANNO DI COSTRUZIONE	1998
		ZONA SISMICA	3
		INTERVENTI MIGLIORAMENTO SISMICO	ND
	RISCHIO IDROGEOLOGICO	Fonte IdroGEO - Ispra	Nulla
DRIVER GOVERNANCE			Assenti
DRIVER SOCIAL			Assenti
PRESENZA MEDIATORE			SI_ Presenza di agency
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)			Post 1967
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI SUCCESSIVI AL '67			D.I.A 19/04/2023 al n.ro 2163 di protocollo
			Comunicazione esecuzione Interventi Edilizi liberi 12/05/2012
			SCIA in sanatoria 7/06/2024
PRESENZA AGIBILITA'			05/11/2002
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"			SI
DISTANZA DAL SUBJECT			Subject: Via Pavone Mella n.93 - Distanza: 2300m

FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE

AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ https://www.formaps.it/)



ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte https://www.google.it/maps)



INCIDENZA UNITARIA [€/m²] COMPARABILE	ATTO - F	€	914,00

ANALISI DI SENSIBILITA' DEL DATO immobiliare (expertise - extradati)		MAX	MIN
PROBRIXIA: Residenziale_Gottolengo	Recente	€ 1.255,00	€ 1.630,00
	AGIBILE1	€ 880,00	€ 510,00
BORSINO: Abitazioni_zona Via Unità d'Italia		MAX	MIN
	Abitazioni stabili di fascia	€ 901,00	€ 1.179,00
	OMI	MAX	MIN
OMI: Zona semicentrale_ B1	CIVILI - NORMALE	€ 1.200,00	€ 950,00
	CIVILI - OTTIMO	€ 1.500,00	€ 1.200,00

MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
REV n. 03/202013
Certificato Avanzato UNI11558/2014
RICS RV n. 6969074/2024

MAX	MIN.

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

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - MARKET VALUE

LOTTO - UNICO

Definizione base del valore adottata

Per valore di mercato secondo gli standard internazionali si intende: "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati ad una transazione a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (Cfr. (i) IVS 102, paragrafo A10 e (ii) Red Book VPS2 – par.4).

Per valore di mercato secondo gli standard nazionali si intende: "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 essere soggette a costrizioni" (Cfr. (i) Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76); (ii) Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, cap. 3 par.2.2 e (iii) Norma UNI 11612:2015

Note_ Il market value si intende al netto dei costi di transazione ((Cfr. (i) Red Book VPS2 – par.8; (ii) Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, cap. 3 par. 2.3 comma b e (iii) L.G. ABI R.1.2.3.1)

Metodica di stima applicata = market comparison approach (MCA) E' una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

ANALISI DEL CAMPIONE DEI DATI OSSERVATI

Analisi segmento mercato
Forma mercato _ compravendita
Tipologia edilizia _ appartamento
Tipologia immobiliare _ condominio
Localizzazione _ semicentrale
Filterig _ down

Comparabile X



Comparabile Y



Comparabile Z



Data stima 15/12/2025

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiarie					
Superfici e rapporti mercantili superficiari		*Superfici Comparabile*			*Subject*
		Unità x	*Unità y*	*Unità z*	*S*
Sup. principale	1,00	88,20	87,60	77,20	68,00
Sup. portico	0,35	0,00	0,00	20,70	0,00
Sup. terrazza	0,35	23,30	6,60	0,00	11,10
Sup. cantina	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. autorimessa	0,50	45,70	33,80	0,00	33,00
Sup posto auto scoperto	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna esclusiva	0,10	0,00	0,00	272,10	0,00

Analisi del mercato: tabella indici mercantili		
Saggio annuo di variazione dei prezzi		-0,010
Saggio livello di piano		0,015
Rapporto compl. area edificata/edificabile		
Prezzo medio area edificata		
Costo intervento stato di manutenzione		
Livello 1	Da Liv. 1 a Liv. 2	€ 25.000,00
Livello 2	Da Liv. 2 a Liv. 3	€ 25.000,00
Livello 3	Da Liv. 1 a Liv. 3	€ 45.000,00
Altri dati		

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m^2	119,21	106,81	111,66	88,39

Tipologia immobile e dati di mercato noti	
F1	Senza area esterna
F2	Con area esterna e rapporto complementare
F3	Con area esterna e valore area edificata
Scegli tipologia immobile e relativo teorema	
F1	

1.Tabella dati				
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	*Comparabile*			*Subject*
	Unità x	*Unità y*	*Unità z*	*S*
Prezzo totale	*€ 105.000,00*	*€ 96.000,00*	*€ 102.000,00*	incognita
Data	19	32	20	0
Sup. principale	88,20	87,60	77,20	68,00
Sup. portico	0,00	0,00	20,70	0,00
Sup. terrazza	23,30	6,60	0,00	11,10
Sup. cantina	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. autorimessa	45,70	33,80	0,00	33,00
Sup posto auto scoperto	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna esclusiva	0,00	0,00	272,10	0,00
Servizi igienici	1	2	1	1
Impianto condizionamento	1	1	1	1
Livello del piano	1	2	0	1
Stato manutenzione	1	1	1	1
Altra caratteristica	0	0	0	0

2.1 Calcolo costo deprezzato Servizio	
Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 12.000,00
Vetustà del bene (n)	25
Durata del bene (t)	30
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 2.000,00

2.2 Calcolo costo deprezzato Impianto climatizzazione	
Costo a nuovo dell'impianto (euro)	
Vetustà del bene (n)	
Durata del bene (t)	
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 0,00

2.3 Altra caratteristica	
Costo a nuovo ..... (euro)	
Vetustà del bene (n)	
Durata del bene (t)	
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 0,00

4. Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo marginale	Unità x	Unità y	Unità z
Data	-€ 87,50	-€ 80,00	-€ 85,00
Sup. principale	€ 880,84	€ 880,84	€ 880,84
Sup. portico	€ 308,29	€ 308,29	€ 308,29
Sup. terrazza	€ 308,29	€ 308,29	€ 308,29
Sup. cantina	€ 220,21	€ 220,21	€ 220,21
Sup. autorimessa	€ 440,42	€ 440,42	€ 440,42
Sup posto auto scoperto	€ 264,25	€ 264,25	€ 264,25
Superficie esterna esclusiva	€ 88,08	€ 88,08	€ 88,08
Servizi igienici	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

3.1 Calcolo pr. marginale sup. principale	
Prezzo medio comparabile A	€ 880,84
Prezzo medio comparabile B	€ 898,79
Prezzo medio comparabile C	€ 913,53
Prezzo marginale	€ 880,84

3.2 Calcolo pr. marginale sup. esterna (per teorema F2 e F	
SUE comparabile A	€ 0,00

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

Livello del piano	€ 1.575,00	€ 1.418,72	€ 1.530,00
Stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

SUE comparabile B	€ 0,00
SUE comparabile C	0,00
Prezzo marginale	0,00

5. Tabella di valutazione			
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità x	Unità y	Unità z
Prezzo totale	€ 105.000,00	€ 96.000,00	€ 102.000,00
Data	€ 1.662,50	€ 2.560,00	€ 1.700,00
Sup. principale	-€ 17.792,88	-€ 17.264,38	-€ 8.103,69
Sup. portico	€ 0,00	€ 0,00	-€ 6.381,65
Sup. terrazza	-€ 3.761,17	€ 1.387,32	€ 3.422,05
Sup. cantina	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. autorimessa	-€ 5.593,31	-€ 352,33	€ 14.533,79
Sup posto auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie esterna esclusiva	€ 0,00	€ 0,00	-€ 23.967,53
Servizi igienici	€ 0,00	-€ 2.000,00	€ 0,00
Impianto condizionamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano	€ 0,00	-€ 1.418,72	€ 1.530,00
Stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Altra caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZI CORRETTI	**€ 79.515,15**	**€ 78.911,89**	**€ 84.732,96**

6. Sintesi conclusiva			
Determinazione variazione % assoluta			7%
Prezzo corretto medio €/m²			**€ 81.053,33**
Calcolo del valore atteso			
Ponderazione	*Unità x*	*Unità y*	*Unità z*
Attribuzione pesi %	33%	33%	33%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti =			100%
Prezzo corretto medio ponderato			**€ 81.053,01**
Valore di mercato		*arrotondat*	**€ 81.000,00**
Legenda			
Dati da inserire a cura del Perito			
Risultati finali del rapporto di valutazione			
Scelta del teorema (formula) a cura del Perito			

NOTE di cui all'ART. 568 CPC ricomprese nella determinazione del market value — Note

B2 - Oneri di regolarizzazione catastale _ non si rilevano gravi difformità	-	€	H autorimessa ml. 2,30 anziché ml. 2,40 come da scheda
B2 - Oneri di regolarizzazione urbanistica _ non si rilevano gravi difformità	-	€	H autorimessa ml. 2,30 anziché ml. 2,40 come da
B3 -Stato d'uso e di manutenzione	-	€	Stato manutentivo mediocre già considerato nel MCA
B4 -Stato di possesso	-	€	Immobile libero alla data del sopralluogo
B5 -Vincoli e oneri giuridici non eliminabili			Nessun vincoli pregiudizievole da relazione ipo-catastale
B6- Spese condominiali insolute nel biennio	-	€	Nessun onere di natura condominiale - da attestazione

RIEPILOGO RISULTANZE

MARKET VALUE		€ 81.000,00
Sup commerciale		88,39 m²
Incidenza unitaria monoparametrica	Expertise	**916,00 €**

Analisi di sensibilità del dato

Valore OMI - zona B1 residenziale	Civile normale	Da 950 €/m²	a 1200 €/m²	Attendibile
Valore Probrixia - residenziale	Recente	Da 1255 €/m²	a 1630 €/m²	
	Agibile 1	Da 880 €/m²	a 510 €/m²	Attendibile
Borsino immobiliare - residenzile	II^ fascia	Da 743 €/m²	a 920 €/m²	Attendibile



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

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Definizione base del valore adottata

Per valore di vendita forzata si intende: "la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto" Cfr. (i) EVS 2025. EVS 1. Nota 6.7.5.; (ii) Standard RICS (iii) A.1.4 LG ABI 12/2024

Assunzioni

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Market value ai sensi della UNI 11612:2015		**€ 81.000,00**
Saggio capitalizzazione calcolato: da valori medi unitari Geopoi	Residenziale	5,00%
Incidenza media spese gestione in ambito residenziale	medio	33%
Rapporto complementare area in edificio due piani fuori terra	medio	18%

Analisi diacronica _ variazioni delle condizioni estimative tra data di valutazione e data presa in possesso del cespite

Riferimenti orizzonte temporale _ medi del Tribunali Nord Italia

Descrizione fase	tempi medi	mesi stimati
1- Deposito rapporto di valutazione da parte del perito estimatore nominato		-
2- Decreto vendita con autorizzazione G.D : modalità vendita (sincrona, asincrona,mista)	15-20 gg dopo stima	1
3- Bando vendita: redazione con pubblicazione su portali dedicati e gara telematica	30-60 gg dopo stima	2
4- Pubblicità	45-90 gg	3
5- Tempo di aggiudicazione in base al tipo di asset oggetto di alienazione coattiva		18
6- Saldo prezzo quale pagamento dell'aggiudicatario	60-120 gg	3
7- Predisposizione atto di alienazione con decreto di purgazione	15-45 gg	1
8- Liberazione dell'asset immobiliare	30-120 gg	3
9- Presa in possesso del bene con consegna dell'immobile	30-180 gg dopo aggiud.	2
		33

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espopriativa

A - Differenze del valore per variazioni diacroniche	% annua		Deprezzamenti	Hp mesi
A1- Variazione mercato: tra fase 1 e 4	0,00%	€	-	24
A2- Mancati redditi assenza immediata disponibilità: tra fase 6 e 9	-3,35%	-€	2.067,06	9
A3- Quota ammortamento mancata manutenzione: tra fase 1 e 9	-1,00%	-€	1.834,98	33
B- Riferimenti normativi di cui all'art. 568 cpc _ criterio giuridico				
B1- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 1490 - 1497 cc)	-10,00%	-€	8.100,00	
B2 - Oneri di regolarizzazione urbanistica	*già stimati market value*	€	-	
B3 - Stato d'uso e di manutenzione	*già stimati market value*	€	-	
B4 - Stato di possesso	*già stimati market value*	€	-	
B5 - Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	*già stimati market value*	€	-	
B6 - Spese condominiali insolute nel biennio	*già stimati market value*	€	-	
C- Altro				
C1 - Rischio edilizio-catastale per potenziali difformità	-5,00%	-€	4.050,00	
C2 - Minore competitività per asset alienati in vendita coattiva	-3,00%	-€	2.430,00	
C3- Altro	0,00%	€	-	
	Sommano	-€	18.482,03	

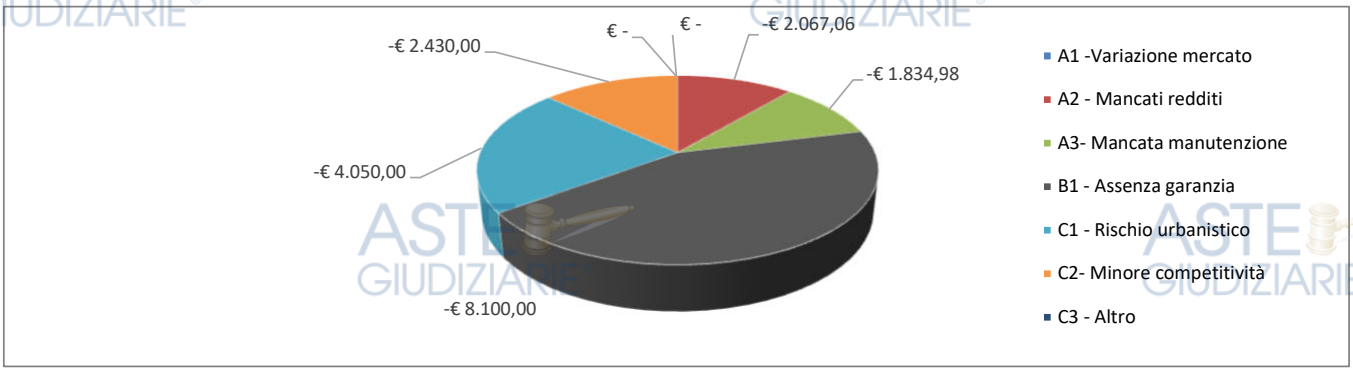
RECONCILIATION

Market value o special value	€	81.000,00
Differenziali tra valore di libero mercato e vendita coattiva, comprese indicazioni art. 568 cpc	-€	18.482,03
Valore vendita forzata (prezzo base d'asta)	€	62.517,97
Arrotondato	**€**	**62.500,00**
ribasso %		22,84%
Superficie commerciale		88,39
Incidenza €/m² art- 568 cpc	€	707,13

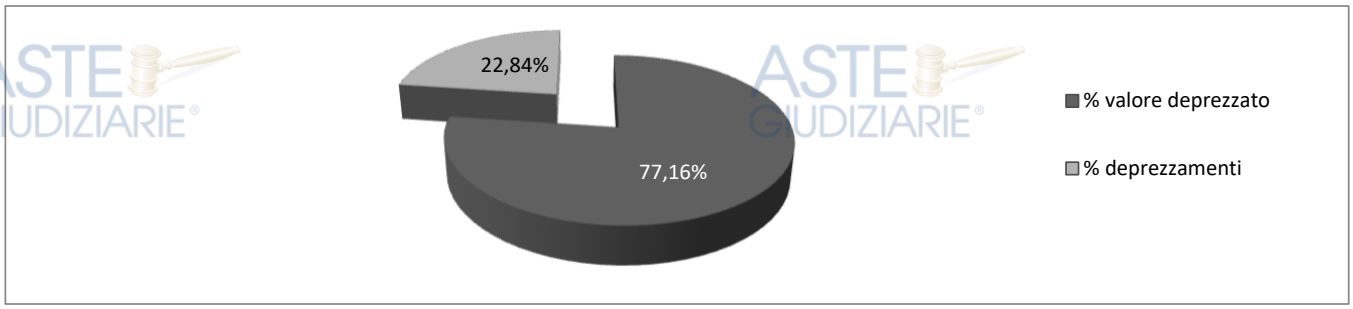
Matteo Negri _ valutatore immobiliare
Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172 (6)

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

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



SINTESI CONCLUSIVA

Il prezzo a base d'asta, calcolato ai sensi dell'art. 568 cpc, alla data della stima, è pari a € 62.500,00

Matteo Negri _ valutatore immobiliare
Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172 (6)

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDIMENTO DI CURATELA DI EREDITÀ GIACENTE R.G. 12157/2024 V.G

ALLEGATI B

IDENTIFICAZIONE DEI PRINCIPALI DRIVER ESG

Individuazione della classe energetica – assenza informazioni
Valori di emissione CO2 – assenza informazioni
Identificazione zona sismica
Stima di massima, indicativa e sommaria del PAM
Classe rischio idrogeologico

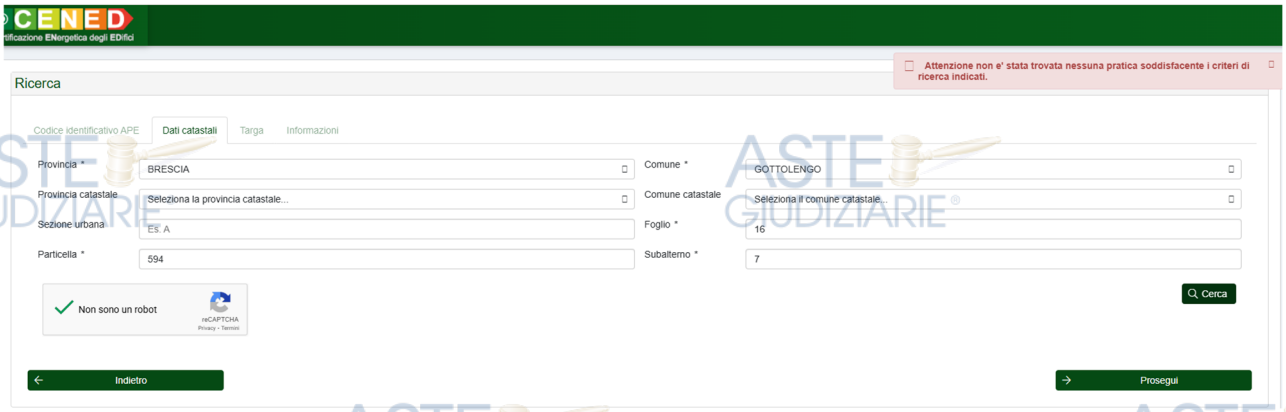
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
CTU Tribunale di Brescia n. 248/2010
REV n. 03/202013
Certificato Livello Avanzato UNI11558/2014 n. 73/2014 VIPRO
RICS RV n. 6969074/2024

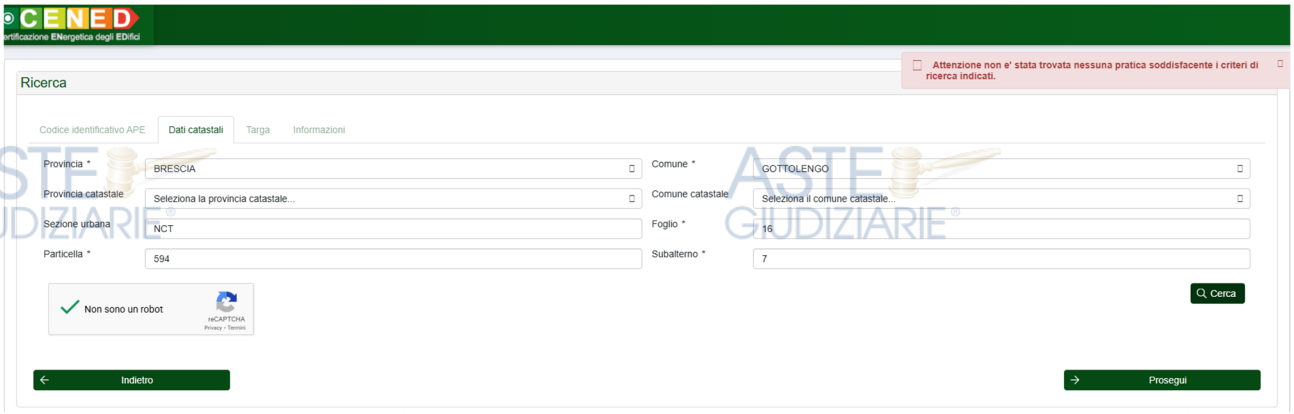
CLASSE ENERGETICA ED EMISSIONE C02

Verifiche preliminari di massima che attestano l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica nella banca dati del Cened Regione Lombardia.
Per suddetto motivo non è possibile indicare alcuna classe energetica e nessun dato di emissione di CO2

Ricerca senza sezione NCT
Foglio 16 – Mappale 594 sub. 07



Ricerca con sezione NCT
Foglio 16 – Mappale 594 sub. 07



Info

https://www.cened.it/visura-ape

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

MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
CTU Tribunale di Brescia n. 248/2010
REV n. 03/202013
Certificato Livello Avanzato UNI11558/2014 n. 73/2014 VIPRO
RICS RV n. 6969074/2024

Registered valuer

UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare Certificato

ANALISI DI MASSIMA – INDICATIVA E SOMMARIA DELLA RESILIENZA SISMICA

PROTEZIONE CIVILE

Presidenza del Consiglio dei Ministri

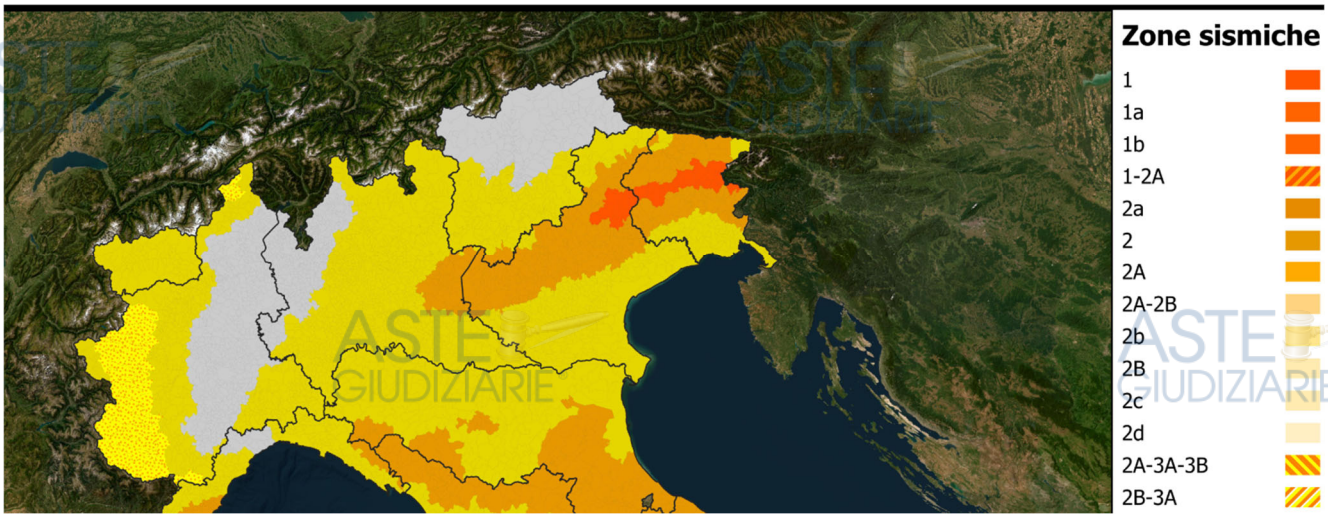
Dipartimento della Protezione Civile

Ufficio II – Previsione e prevenzione del rischio - Servizio Rischio Sismico

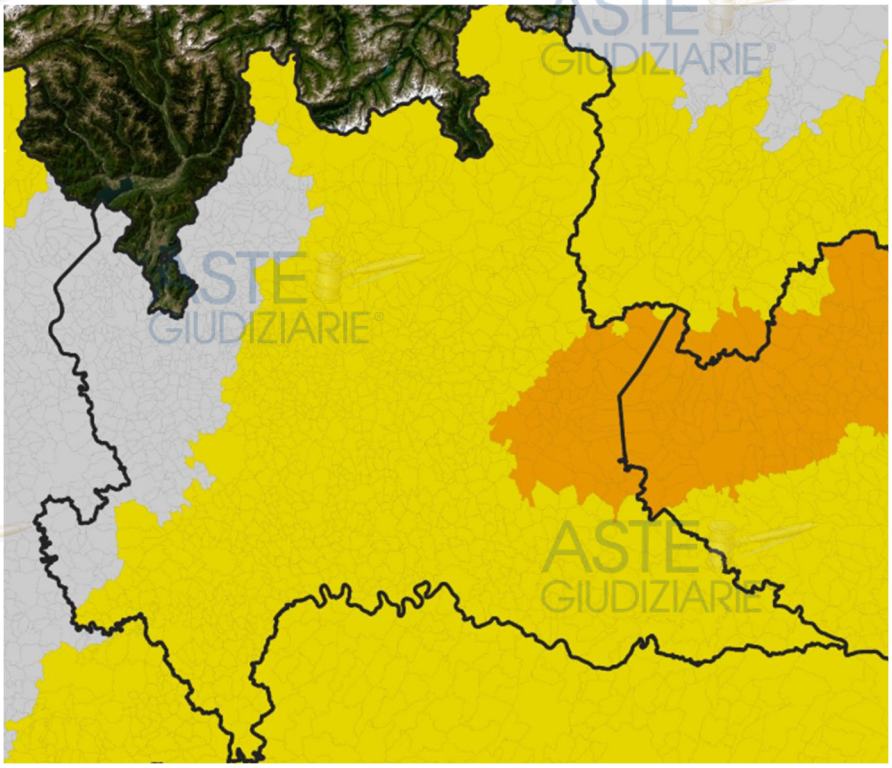
Classificazione sismica al 31 maggio 2025

Recepimento da parte delle Regioni e delle Province autonome dell'OPCM 20 marzo 2003, n. 3274 e dell'OPCM 28 aprile 2006, n. 3519

Atti di recepimento al 31 dicembre 2022: Abruzzo DGR n. 425/24 - Basilicata LR n.9/11 – Calabria DGR n.47/04 – Campania DGR n. 5447/02 – Emilia Romagna DGR n. 146/23 – Friuli Venezia Giulia DGR n. 845/10 – Lazio DGR n. 387/09 – Liguria DGR n. 216/17 – Lombardia DGR n. X/2129/14 – Marche DGR n. 1142/22 – Molise DGR n. 194/06 – Piemonte DGR n. 17-8404/19 – Puglia DGR n. 153/04 – Sardegna DGR n. 15/31/04 – Sicilia DGR n. 81/22 – Toscana DGR n. 421/14 – Trentino Alto Adige-Bolzano DGP n. 4017/06 – Trentino Alto Adige-Trento DGP n. 1937/23 – Umbria DGR n. 1111/12 – Veneto DGR n. 244/21 – Valle d'Aosta DGR n. 1603/13



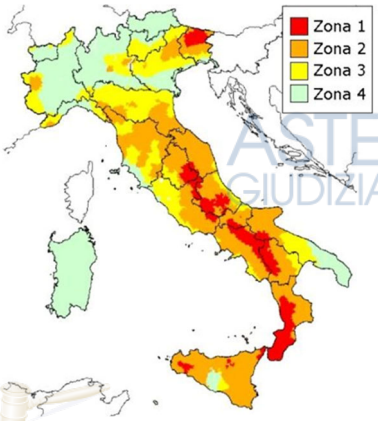
PARTICOLARE



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

MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
CTU Tribunale di Brescia n. 248/2010
REV n. 03/202013
Certificato Livello Avanzato UNI11558/2014 n. 73/2014 VIPRO
RICS RV n. 6969074/2024

https://www.tuttitalia.it/lombardia/provincia-di-brescia/rischio-sismico/





Rischio sismico di Gottolengo

Modifica Condividi

Zone sismiche assegnate al territorio comunale di Gottolengo per le normative edilizie. Zone sismiche. Fenomeni riscontrati. Accelerazione al suolo (ag max).

Classificazione sismica

La **classificazione sismica** del territorio nazionale ha introdotto **normative tecniche** specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.

In basso è riportata la **zona sismica** per il territorio di Gottolengo, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016.

- Home Comune
- Statistiche Demografiche
- Sindaco, Giunta, Consiglio
- Storico Elezioni Comunali
- Fatturazione elettronica
- Scuole Gottolengo
- Banche Gottolengo
- Rischio Sismico
- Classificazione Climatica
- Comuni Limitrofi

Zona sismica	Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.
3	
AgMax	Accelerazione massima presente all'interno del territorio comunale.
0,138098	

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

MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
CTU Tribunale di Brescia n. 248/2010
REV n. 03/202013
Certificato Livello Avanzato UNI11558/2014 n. 73/2014 VIPRO
RICS RV n. 6969074/2024

Sintesi del collaudo statico estratto dalla pratica di Agibilità

Dal certificato di collaudo statico risulta che l'immobile è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato (c.a.), tipica delle costruzioni residenziali dei primi anni 2000.
L'edificio fa parte di un complesso residenziale di due piani fuori terra, caratterizzato da struttura intelaiata in cemento armato costituita da pilastri e travi, fondazioni continue con plinti in c.a., solai prefabbricati e tamponamenti in laterizio.

Ecco una sintesi tecnica della struttura:
Tipologia strutturale
Struttura portante in cemento armato (c.a.)
Sistema strutturale costituito da telai e setti in c.a.

Fondazioni
Fondazioni continue in calcestruzzo armato
Plinti in c.a.
Travi rigide di fondazione

Struttura verticale
Pilastri in cemento armato
Murature in c.a. e termo-laterizio

Struttura orizzontale
Travi in cemento armato
Solai prefabbricati (forniti da ditta Cap Ideal di Montichiari)

Altri elementi strutturali
Scale in cemento armato

Dati dimensionali principali dell'intervento
Superficie coperta: 474,90 m²
Volume fuori terra: 2896,89 m³
Numero piani: 2 fuori terra
Destinazione: complesso di 11 unità abitative
Ultimazione lavori: 05/04/2005

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

MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
CTU Tribunale di Brescia n. 248/2010
REV n. 03/202013
Certificato Livello Avanzato UNI11558/2014 n. 73/2014 VIPRO
RICS RV n. 6969074/2024

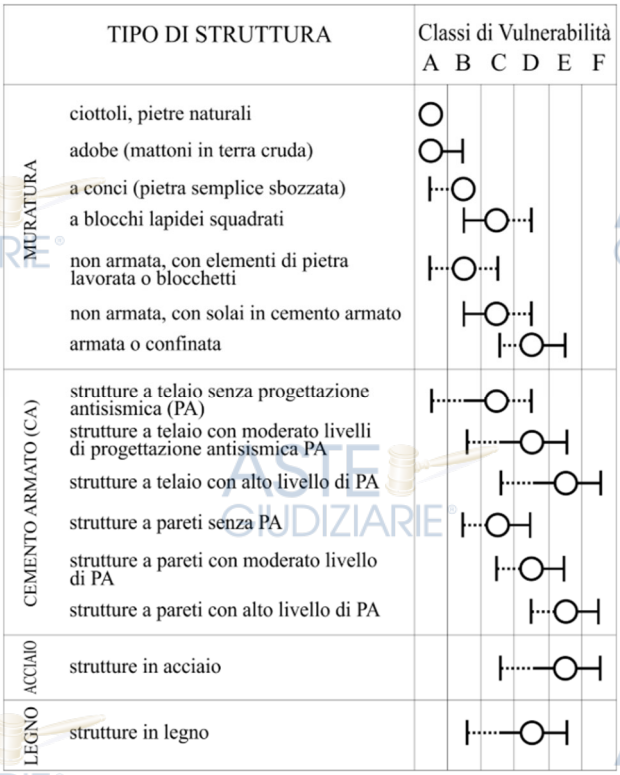
PROCEDURA *EXPERTISE*

Calcolo con approccio semplificato come indicato nel Capitolo 23 *Real Estate Risk Assessment e Rating* ESG, di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* – Sesta Edizione 2025.

Questo approccio consente di mettere in relazione le classi di vulnerabilità, le classi di rischio sismico e i costi di costruzione.
La classe di rischio sismico viene definita attraverso il «metodo semplificato», che si basa su tabelle di correlazione tra:
•vulnerabilità (definita secondo la Scala Macrosismica Europea – EMS),
•caratteristiche costruttive dell'edificio,
•tipo di sito,
•perdita annua media attesa (PAM).

ASSUNZIONI
Nel contesto estimativo, si assumerà l'equiparazione tra strutture in muratura e altre tipologie costruttive, dato che l'obiettivo non è la classificazione strutturale, ma la stima di massima del valore economico attraverso il PAM.
Si mette in relazione le classi di vulnerabilità con il tipo di struttura e le sue specifiche caratteristiche secondo la classificazione data dalla scala macrosismica europea EMS «Scala Macrosismica Europea ESC-98».
Le classi di vulnerabilità A, B, C, D, E ed F vengono associate a nomenclatori di vulnerabilità V1, V2, V3, V4, V5 e V6, dove il pedice maggiore corrisponde a una maggiore vulnerabilità.

Suddivisione delle strutture (edifici) in classi di vulnerabilità (Tavola di Vulnerabilità)



Classe di vulnerabilità più probabile; — gamma possibile; ····gamma di casi meno probabili o eccezioni

Utilizzando la tabella di cui alla Scala Macrosismica Europea – *European Seimological Commission* (rappresentata a lato), si mette in correlazione la vulnerabilità con il tipo di struttura e le sue specifiche caratteristiche costruttive.
In sintesi, più la struttura è vulnerabile, maggiori saranno i danni creati dall'evento sismico.
Le classi valutano il danno POTENZIALE che l'edificio potrebbe subire "post terremoto".
É una sorta di voto di massima, indicativo e sommario, circa la capacità di resistenza dell'edificio.

Dalla tabella dell'Allegato A del D.M. MIT, rielaborata dal Codice di Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, con il METODO SEMPLIFICATO, si analizza la relazione tra: le classi di rischio sismico (A+ … G), le classi di vulnerabilità (V1, ….V6), la zona sismica (Z1, … Z4)* al fine di ottenere il PAM (Perdita Annua Media) che rappresenta la percentuale media annua delle perdite economiche attese a causa dei danni provocati dagli eventi sismici agli elementi strutturali e non strutturali dell'edificio.

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

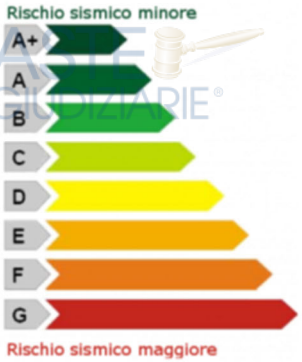
MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
CTU Tribunale di Brescia n. 248/2010
REV n. 03/202013
Certificato Livello Avanzato UNI11558/2014 n. 73/2014 VIPRO
RICS RV n. 6969074/2024

CALCOLO ORIENTATIVO DEL PAM

RESILIENZA SISMICA - Metodo semplificato

SCEGLI DAL MENU A TENDINA

TIPO DI STRUTTURA	CARATTERISTICHE	ZONA	CLASSI DI VULNERABILITA'	CLASSE DI RISCHIO	PAM
Calcestruzzo	Strutture a telaio senza progettazione antisismica (PA)	Z3	V4	C	1,5%<PAM <=2,5%



PAM: Perdita Annuale Media attesa, che può essere assimilato al costo di riparazione dei danni prodotti dagli eventi sismici che si manifesteranno nel corso della vita della costruzione, ripartito annualmente ed espresso

Tali perdite possono essere considerate nell'ambito di una valutazione economica dell'immobile.

Come premesso, questa semplificazione non è corretta dal punto di vista progettuale e strutturale, né supportata da una dimostrazione tecnica o scientifica.
Può tuttavia essere utilizzata – con le dovute limitazioni – per ottenere una stima orientativa a fini esclusivamente estimativi.

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

MATTEO NEGRI
VALUTATORE IMMOBILIARE
CTU Tribunale di Brescia n. 248/2010
REV n. 03/202013
Certificato Livello Avanzato UNI11558/2014 n. 73/2014 VIPRO
RICS RV n. 6969074/2024

CLASSE RISCHIO IDRO-GEOLOGICO

https://idrogeo.isprambiente.it/



Pericolosità Frane PAI

- Molto elevata P4
- Elevata P3
- Media P2
- Moderata P1
- Aree di Attenzione AA

Pericolosità Alluvioni

- Elevata
- Media
- Bassa

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDIMENTO DI CURATELA DI EREDITÀ GIACENTE R.G. 12157/2024 V.G

ALLEGATI C

ALLEGATO 01
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

REPORT FOTOGRAFICO, DATA SOPRALLUOGO _ 11/02/2026

CONTESTO





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





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





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

INTERNI APPARTAMENTO PIANO PRIMO





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





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





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

PARTICOLARI IMPIANTI E FINITURE





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





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

INTERNI AUTORIMESSA PIANO INTERRATO





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

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDIMENTO DI CURATELA DI EREDITÀ GIACENTE R.G. 12157/2024 V.G

ALLEGATO 05
SCHEDE CATASTALI

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

Ultima planimetria in atti
Data: 20/01/2026 - n. T29187 - Richiedente: NGRMTT75D19G264A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)
Data: 20/01/2026 - n. T29187 - Richiedente: NGRMTT75D19G264A

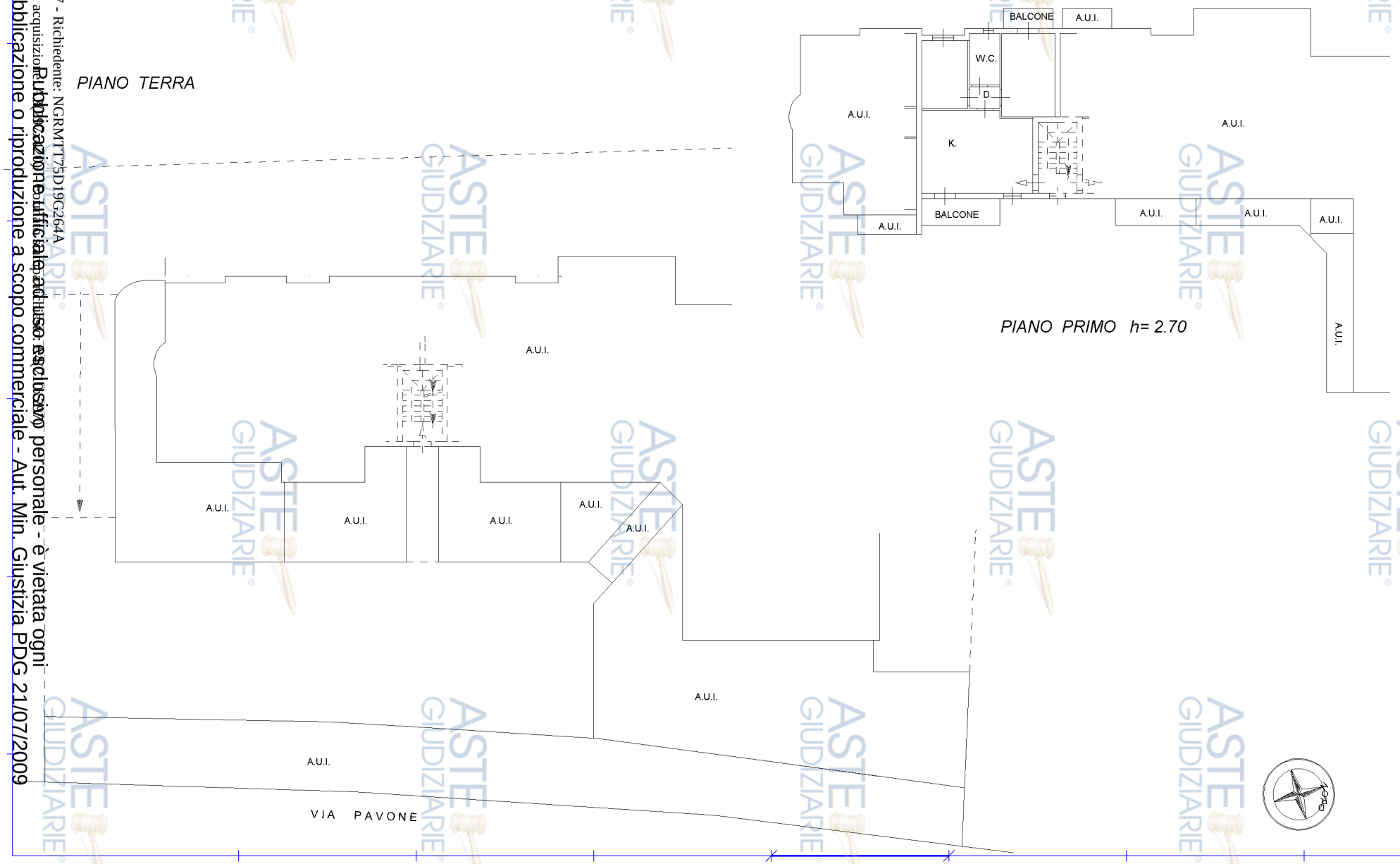
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Scheda 1	Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. BS0232253 del 20/07/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gottolengo
Via Pavone civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 16
Particella: 594
Subalterno: 7

Compilata da:
Bodini Filippini Chiara
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4214



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2026 - Comune di GOTTOLENGO(E116) - < Sez. urbana NCT - Foglio 16 - Particella 594 - Subalterno 7 >
VIA PER PAVONE MELLA Piano 1

Data: 20/01/2026 - n. T29187 - Richiedente: NGRMTT75D19G264A
Ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione ad uso esclusivo personale

Data: 20/01/2026 - n. T29188 - Richiedente: NGRMTT75D19G264A

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

Dichiarazione protocollo n.: BS0232253 del 20/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gottolengo

Via Pavone civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 16
Particella: 594
Subalterno: 14

Compilata da:
Bodini Filippini Chiara
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4214

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA h= 2.40

PIANO TERRA

AUTORIMESSA

A.U.I.

VIA PAVONE

10 metri

Scheda 1 Scala 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2026 - Comune di GOTTOLENGO(E116) - < Sez. urbana NCT - Foglio 16 - Particella 594 - Subalterno 14 >
VIA PER PAVONE MELLA Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2026 - n. T29188 - Richiedente: NGRMTT75D19G264A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A0(841x1189) - Formato cartaceo stampato: A0(841x1189)
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDIMENTO DI CURATELA DI EREDITÀ GIACENTE R.G. 12157/2024 V.G

ALLEGATO 06

ELABORATI PLANIMETRICI DI SUBALTERNAZIONE ED ELENCO IMMOBILI

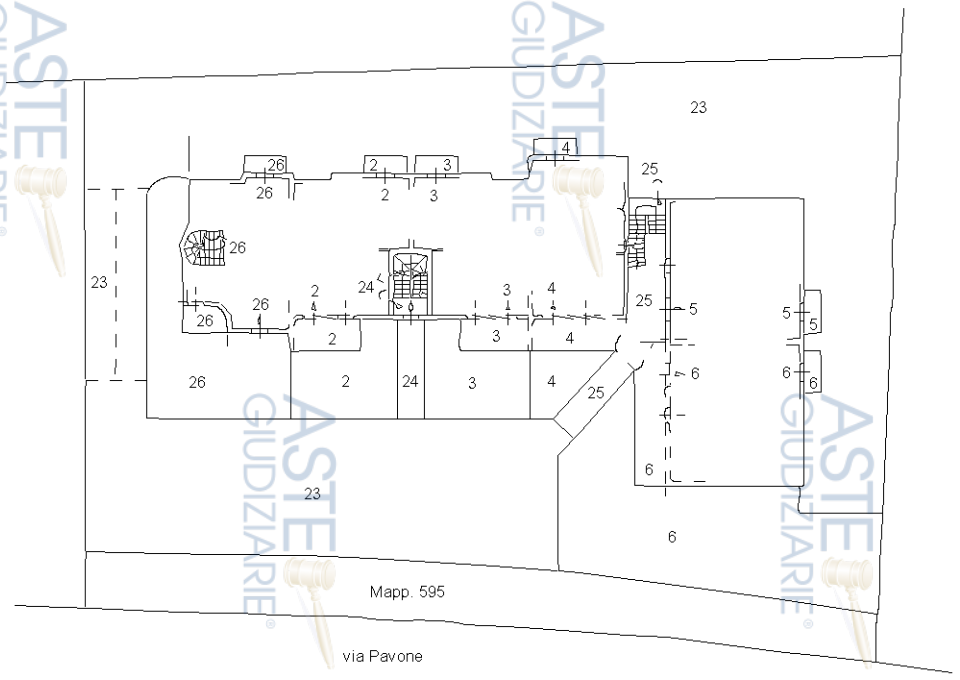
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 10/03/2026 - n. T407722 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato di stampa: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

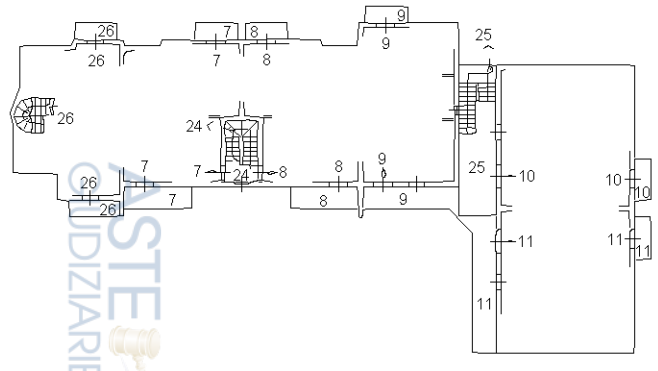
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Marchese Alessio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 4790
Comune di Gottolengo	Sezione: NCT Foglio: 16	Particella: 594	Protocollo n. BS0060225	del 12/03/2022
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

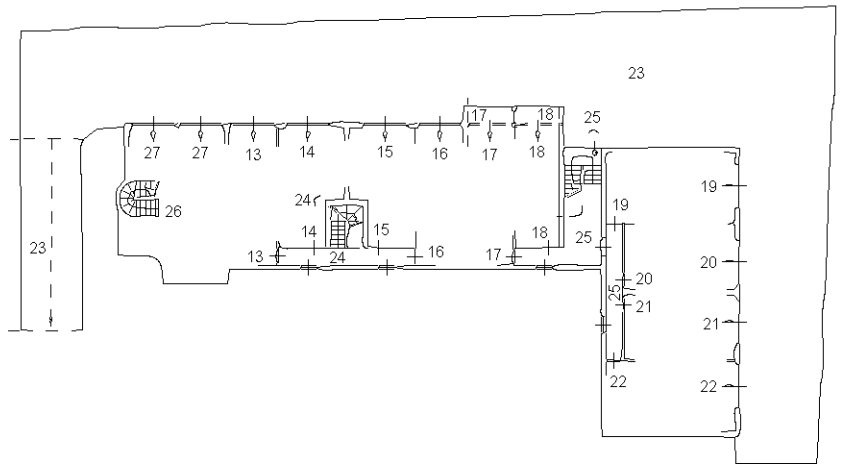
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



NORD

Data: 10/03/2026 - n. T407722 - Richiedente: Telematico

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **10/03/2026**
Ora: **18:53:13**
Numero Pratica: **T407793**
Pag: **1 - Segue**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GOTTOLENGO	NCT	16	310		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
7						SOPPRESSO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GOTTOLENGO	NCT	16	594		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via pavone		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE, PORTICO E BALCONE ESCLUSIVI
3	via pavone		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE, PORTICO E BALCONE ESCLUSIVI
4	via pavone		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE, PORTICO E BALCONE ESCLUSIVI
5	via pavone		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON BALCONE ESCLUSIVO
6	via pavone		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE, PORTICO E BALCONE ESCLUSIVI
7	via pavone		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON BALCONI ESCLUSIVI
8	via pavone		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON BALCONI ESCLUSIVI
9	via pavone		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON BALCONI ESCLUSIVI
10	via pavone		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON BALCONE ESCLUSIVO
11	via pavone		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON BALCONI ESCLUSIVI
12						SOPPRESSO
13	via pavone		S1			AUTORIMESSA
14	via pavone		S1			AUTORIMESSA
15	via pavone		S1			AUTORIMESSA
16	via pavone		S1			AUTORIMESSA
17	via pavone		S1			AUTORIMESSA CON PORTICO ESCLUSIVO

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

18	via pavone		S1			AUTORIMESSA CON PORTICO ESCLUSIVO
19	via pavone		S1			AUTORIMESSA
20	via pavone		S1			AUTORIMESSA
21	via pavone		S1			AUTORIMESSA
22	via pavone		S1			AUTORIMESSA
23	via pavone		T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE E SCIVOLO) AI SUB. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 26 - 27
24	via pavone		T-1 - S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, VANO SCALE AI P. T-1-S1 E DISIMPEGNO AL P.S1) AI SUB. 2 - 3 - 7 - 8 - 13 - 14 - 15 - 16
25	via pavone		T-1 - S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, VANO SCALE AI P. T-1-S1, PORTICO AL P.T, BALCONE AL P.1 E DISIMPEGNI AL P.S1) AI SUB. 4 - 5 - 6 - 9 - 10 - 11 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22
26	via pavone	91	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
27	via pavone	91	S1			AUTORIMESSA

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GOTTOLENGO	NCT	16	595		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via pavone		T			AREA URBANA DI MQ. 210

Visura telematica

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDIMENTO DI CURATELA DI EREDITÀ GIACENTE R.G. 12157/2024 V.G

ALLEGATO 07
ESTRATTI DI MAPPA

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



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

Comune: (BS) GOTTOLENGO
Foglio: 16
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protcollo pratica T182450/2026
28-Gen-2026 12:12:3