

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n. 41/2025

Giudice delegato: **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Anagrafica

Creditore procedenti:

[REDACTED]

Rappresentati dall'avvocato:

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Arch. Valerio Papetti

Via G. Zanardelli n°122 – 25013 Carpenedolo

CF PPTVLR70C02B157U

Mob. +39 3498381316

Email arch.valerio.papetti@gmail.com

EmailPEC valerio.papetti@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al nr. 2747.


Iscritto all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n° 915.



Date

Nomina dell'esperto	05/03/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11/03/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	25/06/2025
Rinvio udienza	03/10/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	08/12/2025

Identificazione del lotto - Unità abitativa ed accessori annessi

Descrizione sintetica	Unità immobiliare oggetto della perizia di stima è un appartamento che si trova al secondo piano di un edificio a torre nel centro storico di Leno. L'unità abitativa, che si sviluppa su un unico livello, è un quadrilocale con un bagno, un ripostiglio ed un balcone che si affaccia su due lati dell'unità abitativa (Sud ed Est). L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala interna comune o per mezzo di un ascensore condominiale. Come anticipato, il lato Sud e quello Est si affacciano su spazio libero, quello Nord confina con un'altra unità abitativa, quello Ovest con un'altra unità abitativa e con il vano scala condominiale. L'accesso dalla strada al vano scala avviene direttamente da via Repubblica, salendo tre gradini, attraverso un portone ed un androne condominiale.
Ubicazione:	Leno (Brescia) via Repubblica n° 17
Identificativi catastali	Sez. NCT Fg. 26 particella 155 sub. 11 cat. A/2 cl. 3, consistenza vani 6,5 Rendita €. 288,70 A detta unità immobiliare, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni, in parti uguali con le altre unità immobiliari ubicate nel complesso ossia androne, cortile, ascensore e scale interne.
Quota di proprietà	 Proprietario quota: 1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	nessuna



Lotto

Più probabile valore in libero mercato dell'immobile identificato dai dati catastali, Fg. 26, mapp. 155, sub. 11: **€ 128'816,00** (*centoventottomilaottocentosedici/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (-10% valore base d'asta) dell'immobile identificato dai dati catastali, Fg. 26, mapp. 155, sub. 11 **€ 115'934,40** (*centoquindicimilanovecentotrentaquattro/40*)

A quest'ultimo valore aggiungo il valore degli spazi comuni il cui valore stimato ammonta a € 5.000,00 (*Cinquemila/00*)

Quindi il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata dell'immobile identificato dai dati catastali, Fg. 26, mapp. 155, sub. 11 e spazi comuni è:

€ 120'934,40 (*centoventimilanovecentotrentaquattro/40*).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di codesta perizia, si trova in un discreto stato di manutenzione in un tranquillo contesto, della zona centrale di Leno, in prossimità di tutti i più importanti Servizi. Il livello di commerciabilità risulta buono.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

No. Dalla documentazione, depositata presso il Comune di Leno, realizzazione dell'immobile nel 1965, emergono alcune piccole incongruenze con lo stato dei luoghi ed in particolare l'assenza di un passaggio tra disimpegno e cucina; inoltre nella seconda camera da letto è stata installata una doccia; infine sono state rilevate difformità nella geometria della tramezza tra la camera da letto padronale e la camera da letto adiacente.

Conformità catastale

NO, Lo stato dei luoghi è difforme dalle planimetrie catastali: la posizione di alcune tramezze nella zona notte è difforme, così come i varchi di accesso alla cucina non corrispondono a quanto rappresentato graficamente sulle planimetrie catastali).

Conformità titolarità

SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

L'unità immobiliare risulta occupata da affittuari dell'esecutato con regolare contratto di locazione.

Spese condominiali arretrate

Sì, vedasi allegato n.8



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No;

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Sì: Area di interesse archeologico

Limitazioni

Assunzioni e condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori oggettivi (vizi occulti) o soggettivi e dalla capacità contrattuale delle parti.

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data **25/03/2025** il Sottoscritto arch. Valerio Papetti, in qualità di Esperto nominato, ha richiesto la **visura storica per immobile**, telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali (vedi allegato 3).

Riepilogo ventennale Lotto

Precisazioni catastali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte del fabbricato rilevato nella mappa comune di Leno sezione NCT al Foglio 26 Mapp. 155, risulta così censita, nello specifico sub. 11, in forza di:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 - Pratica n.BS0429776 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 190999.1/2011)
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/12/2005 - Pratica n. BS0392928 in atti dal 22/12/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 116728.1/2005);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- VOLTURA del 03/08/1987 in atti dal 20/09/1989 (n. 2413/1988);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati:


L'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte del fabbricato rilevato nella mappa comune di Leno sezione NCT al Foglio 26 Mapp. 155 sub. 11, risulta così censita in forza di:

Atto del 28/11/2000 Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Sede LENO (BS) Repertorio n. 210999

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 116728.1/2005) - DATI DERIVANTI DA del 22/12/2005 Pratica n. BS0392928 in atti dal 22/12/2005



Atto del 28/04/2006 Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Sede LENO (BS) Repertorio n. 283504
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13662.1/2006 Reparto PI di
BRESCIA in atti dal 08/05/2006.



PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI:

TRASCRIZIONE del 05/05/2006 - Registro Particolare 13662 Registro Generale 23681
Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Repertorio 283504/12422 del 28/04/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI:

ISCRIZIONE del 05/05/2006 - Registro Particolare 5122 Registro Generale 23682
Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Repertorio 283505/12423 del 28/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 13/02/2025 - Registro Particolare 4218 Registro Generale 6130
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 72 del 27/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Indice

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia–urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente
7. Analisi estimativa
8. Determinazione del valore
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1- Fasi accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal Sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

09/04/2025: Richiesta accesso agli atti, Atto di provenienza presso l'archivio notarile di Brescia dott. Alberto Rotondo

24/03/2025: accertamenti telematici effettuati presso Agenzia delle Entrate – Catasto (Visura catastale storica per immobile).

25/03/2025: accertamenti telematici effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità immobiliare, per ispezione ipotecaria.

07/04/2025: richiesta di accertamenti effettuati presso Comune di Leno – Ufficio Edilizia Privata Verifica sussistenza pratiche edilizie relative ai Beni oggetto dell'Esecuzione;

16/10/2019: richiesta di accertamenti presso gli Uffici Anagrafe di Leno (BS), Manerbio (BS) e Chioggia (VE);

07/04/2025: primo sopralluogo non andato a buon fine causa grave ritardo del Custode del Bene;

17/04/2025 secondo sopralluogo a Leno, presso l'immobile in via Repubblica n° 17: al sopralluogo NON era presente l'esecutato ma i locatari; il CTU ha avuto accesso a tutti gli spazi oggetto di codesta esecuzione immobiliare.

08/04/2025: prima richiesta effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio DPBS BRESCIA 2 e successivamente Dipartimento regionale Lombardia per ricerca di eventuale contratto di locazione.



2 - Inquadramento dell'immobile

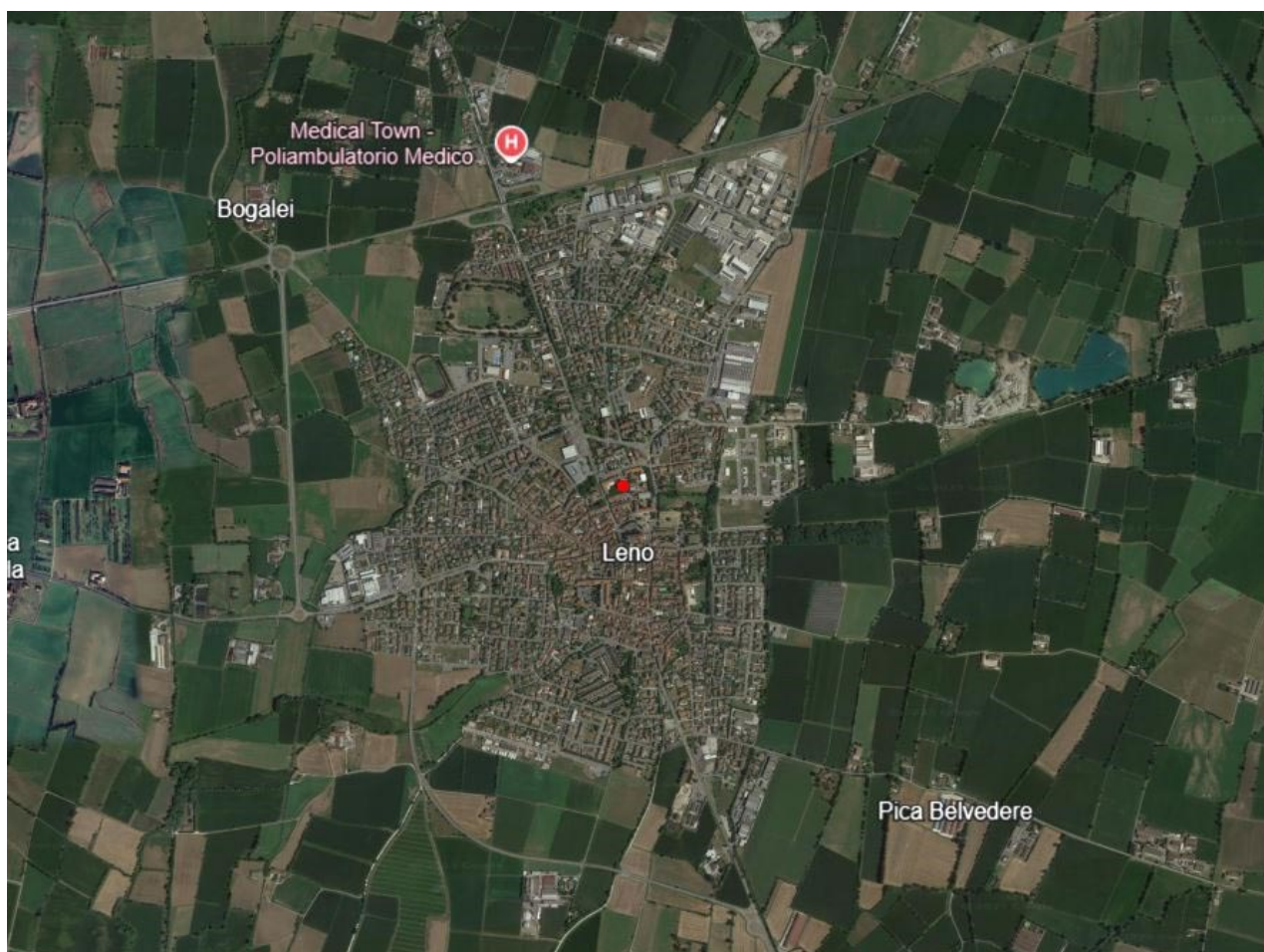
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia	Brescia
Comune	Leno
Via	Repubblica
Civico n.	17

Zona Centrale– Residenziale

Mappa geografica – Inquadramento territoriale

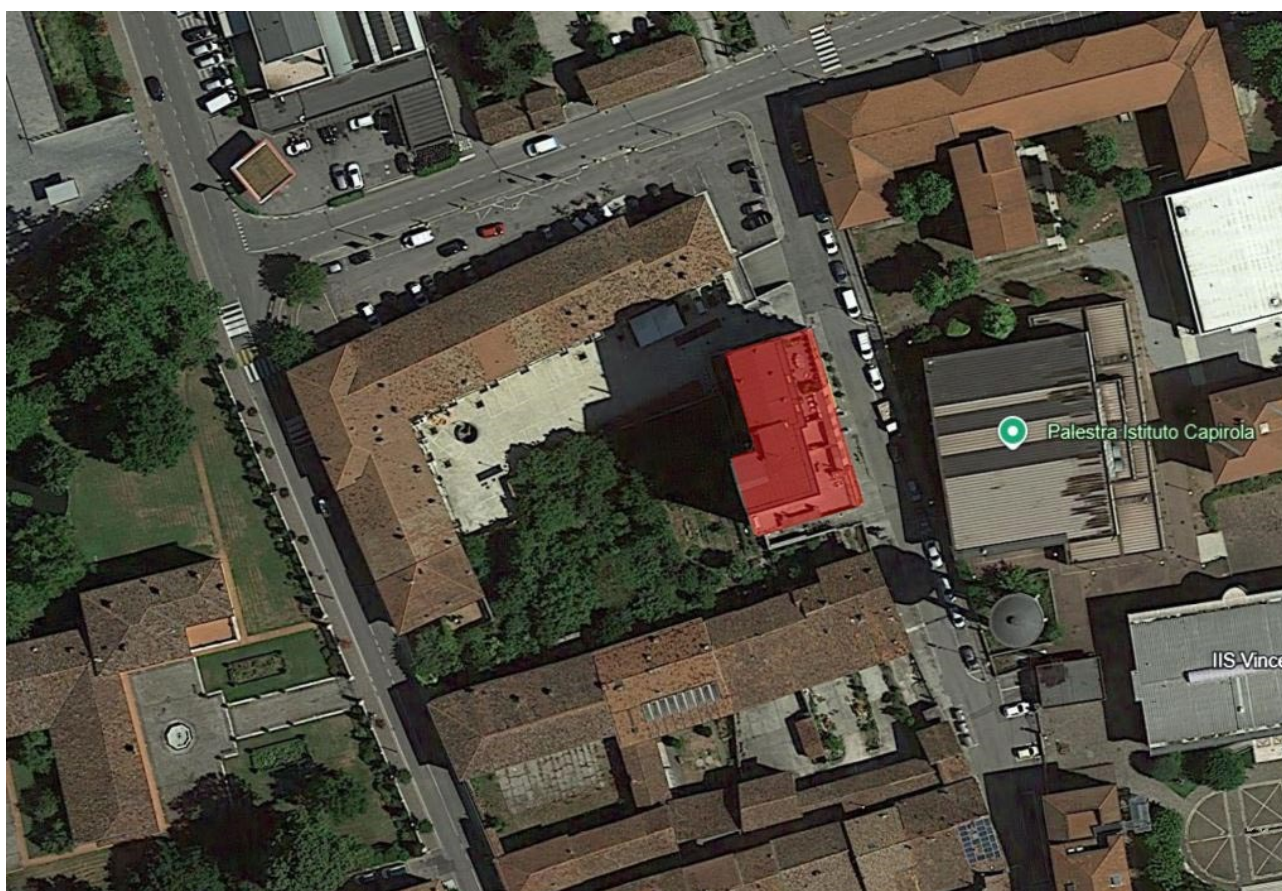


Inquadramento territoriale – Ubicazione del Bene nel centro di Leno





In rosso l'inquadramento del Bene



In rosso l'inquadramento del Bene



Destinazione urbanistica dell'immobile	RESIDENZIALE
Tipologia immobiliare	Appartamento
Tipologia edilizia del fabbricato	Edificio multipiano
Tipologia edilizia unità immobiliare	Civile abitazione

Caratteristiche generali dell'immobile.

L'immobile è un'unità abitativa che fa parte di un moderno edificio a torre nel centro storico di Leno. L'unità immobiliare oggetto della perizia si sviluppa su un unico piano (secondo)

L'accesso principale all'unità avviene da fronte strada attraverso un androne e scale comuni ad altre unità immobiliari.

L'unità risulta così composta: sia accede attraverso un ampio ingresso dal quale si può procedere verso la zona giorno o verso il corridoio della zona notte; subito a destra dell'ingresso c'è un piccolo ma utile ripostiglio.

La zona giorno è composta da una sala luminosa con affaccio Sud ed Est da cui si può accedere al balcone; la cucina si può considerare aperta verso la sala in quanto il passaggio sala-cucina è aperto ossia senza serramento e il collegamento diretto tra i vani è giustificata da apertura, che parte da un'altezza dal pavimento di circa un metro.

Imboccando il corridoio della zona notte si incontrano nell'ordine una camera da letto, un bagno, una seconda camera da letto e, in fondo al corridoio, la camera padronale. Il balcone si sviluppa lungo tutte le facciate dell'appartamento.

L'unità immobiliare si trova nelle immediate vicinanze dei servizi principali (banche, posta, Comune, luoghi di culto, servizi di vicinato) in quanto ubicata nel centro di Leno.

L'edificio esternamente si presenta in buono stato conservativo con intonaci integri e tinteggiati.

Il portoncino di ingresso è del tipo "blindato" ed i serramenti esterni in legno appaiono datati e munti di vetro singolo. Le finiture non sono recenti, di discreta qualità ed in discrete condizioni. Le schermature solari sono state realizzate con tapparelle in PVC con cassone inserito nella muratura. Gli impianti idraulico ed elettrico appaiono a norma ed in discrete condizioni.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia autonoma a gas (che fornisce anche acqua calda sanitaria) posta all'esterno sul balcone ma priva di mantello, con sistema di controllo con termostato di zona ed i terminali di emissione sono dei pannelli radianti in ferro con tubazioni che corrono parzialmente a vista. Nella zona giorno è stata installata l'unità interna di una pompa di calore per la climatizzazione la cui unità esterna si trova sul balcone. Nella seconda camera da letto c'è una piccola cassaforte murata.

Lo spazio comune si configura come un androne coperto che permette l'accesso alle scale condominiali ed all'ascensore che conducono ai piani.

Non è presente il box auto neppure risulta un posto auto riservato negli spazi comuni

Il contesto urbano circostante risulta in ordine e curato con tutti gli elementi dell'urbanizzazione presenti. Il sito gode di vista panoramica sul circondario.

3 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è un quadrilocale posto al secondo piano e si sviluppa su un unico livello con affacci verso Sud e verso Est. Le strutture portanti verticali sono a telaio in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio e non è presente alcun tipo di cappotto per migliorare le caratteristiche termiche della costruzione. La struttura dei solai è presumibilmente in latero-cemento. Non è stato possibile accedere alla copertura per visionare lo stato e la natura della stessa. L'unità abitativa è dotata di un balcone che si sviluppa su entrambe gli affacci, l'altezza del parapetto del



balcone ha un'altezza inferiore al metro. L'unità abitativa si presenta sufficientemente curata ed occupata.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con tinta traspirante. L'impianto termico è adibito al riscaldamento ed alla produzione di acqua calda sanitaria.

Confini Lotto 1

Appartamento:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | altra U.I. |
| <input type="checkbox"/> Sud- | libero |
| <input type="checkbox"/> Ovest | altra U.I. |
| <input type="checkbox"/> Est | libero |
| <input type="checkbox"/> Sopra | altra U.I. |
| <input type="checkbox"/> Sotto | altra U.I. |

Consistenza del Lotto

Rilievo diretto in loco.

Data del sopralluogo:

- 17/04/2025 rilievo completo

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale e documentazione reperita presso l'Ufficio Edilizia privata del comune di Leno (reperita successivamente il sopralluogo). Sono state rilevate lievi difformità edilizie comunque sanabili

Le incongruenze emerse riguardano soprattutto una differente distribuzione degli spazi nella zona giorno, che non va ad inficiare la correttezza dei rapporti aero-illuminanti e della presenza di una doccia nella camera da letto adiacente al bagno.

Criterio di misurazione

- ☐ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie (mq)	Indice mercantile (%)	Superficie Commerciale (mq)
LOTTO 1			
Alloggio	125,00	100	125,00
Balcone	15,60	50	7,80
TOTALE LOTTO 1			132,80

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare è in oggetto è un ampio appartamento quadrilocale più servizi distribuito su un unico piano, posto in zona centrale del comune di Leno.

Il fabbricato, in cui l'unità immobiliare si inserisce, è in buono stato conservativo.

Gli intonaci sono integri e tinteggiati; I serramenti esterni in legno e a vetro singolo sono omogenei ed in discrete condizioni. Le finiture sono datate ed in discreta condizioni. Le schermature solari sono affidate ad avvolgibili in PVC con cassonetto nella muratura. Il portoncino di ingresso è di tipo "blindato".

L'unità risulta così composta: sia accede attraverso un ampio ingresso dal quale si può procedere verso la zona giorno o verso il corridoio della zona notte; subito a destra dell'ingresso c'è un piccolo ma utile ripostiglio.

La zona giorno è composta da una sala luminosa con affaccio Sud ed Est da cui si può accedere al balcone; la cucina si può considerare aperta verso la sala in quanto il passaggio sala-cucina è aperto



ossia senza serramento e il collegamento diretto tra i vani è giustificata da apertura, che parte da un'altezza dal pavimento di circa un metro.

Imboccando il corridoio della zona notte si incontrano nell'ordine una camera da letto, un bagno, una seconda camera da letto e, in fondo al corridoio, la camera padronale. Il balcone si sviluppa lungo tutte le facciate dell'appartamento.

Le pavimentazioni sono in ceramica in tutti i vani, il bagno non ha rivestimenti murari; gli intonaci sono al civile in differenti colori e le stanze hanno zoccolino battiscopa in legno. La pavimentazione del balcone è in gres antigelivo ed il parapetto in ferro non raggiunge l'altezza di un metro dal piano di calpestio quindi non è a norma.

Come già anticipato, gli impianti idraulico ed elettrico appaiono a norma ed in discrete condizioni, l'impianto di riscaldamento è composto da caldaia autonoma esterna, priva di mantello, con sistema di controllo con termostato di zona ed i terminali di emissione sono dei pannelli radianti in ferro.

La piccola corte di pertinenza si trova sul retro dell'unità abitativa. L'androne comune chiuso introduce da via Repubblica alle varie unità abitative.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo, si presentava come da rilievo fotografico, Allegato XXX

Classe energetica	Non disponibile, il costo per la redazione di un Attestato di Prestazione Energetica può essere intorno ai 400€
Esposizione prevalente dell'immobile	L'unità immobiliare ha due esposizioni prevalenti: Est e Sud
Luminosità dell'immobile	Buona aero-illuminazione poiché i due affacci (Sud ed Est) non hanno ostruzioni dinanzi a loro.
Panoramicità dell'immobile	L'unità immobiliare gode di una buona panoramicità sul contesto circostante

4 - Audit documentale e Due Diligence

4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione 1965

Titoli autorizzativi esaminati : Concessione edilizia n.399/1965, Comunicazione Inizio Lavori (CIL) n.9/2019, Permesso di Costruire n.74/2023

Comune di Leno – Ufficio Edilizia privata/Urbanistica

Eseguito l'accesso agli atti: sono state trovate le suddette pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.399/1965 – Per la realizzazione dell'edificio;
- Comunicazione Inizio Lavori (CIL) n.9/2019 – Per opere di manutenzione ordinaria, relative all'integrazione e al mantenimento in efficienza dell'impianto condominiale idrosanitario esistente;
- Permesso di Costruire n.74/2023 - per sostituzione di ascensore esistente con nuovo avente cabina di dimensioni maggiori.

Situazione urbanistica - Data verifica urbanistica 14/04/2025

☐ Strumento urbanistico attuale: PGT approvato il 18/12/2008.

B1 - Edilizia consolidata residenziale intensiva art.26.1 delle NTA

Tali zone sono interessate da edifici esistenti e non contemplano lotti liberi se non nel caso di aree oggetto di demolizioni di immobili esistenti.



Limitazioni urbanistiche

L'immobile si trova in area di INTERESSE ARCHEOLOGICO.

VINCOLI PAESAGGISTICI: l'area su cui giace il Bene non è tutelata da vincolo paesaggistico si trova tuttavia in un'area di interesse archeologico.

Difformità: N.P.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Valerio Papetti, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 2747, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale Bedizzole (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ urbanistica e la NON completa REGOLARITÀ edilizia della costruzione.

Le irregolarità edilizie riscontrate sono:

- Dal punto di vista igienico sanitario l'irregolarità riguarda la presenza di un impianto doccia nella camera adiacente al bagno; l'inserimento della doccia ha portato ad un'eccessiva umidità nell'ambiente in cui è collocata con conseguenti evidenti macchie di muffa su parte di pareti e soffitto;
- Dal punto di vista edilizio:
 - Il passaggio che dal corridoio conduce direttamente in cucina è stato chiuso mentre quello tra sala e cucina è stato aperto il passaggio diretto con la creazione di un varco con arco.
 - Risultano delle difformità nella geometria della tramezza tra la camera da letto padronale e la camera da letto adiacente.

Per sanare tutte queste difformità, sarà necessario rimuovere la doccia dalla camera da letto e preparare una pratica edilizia di tipo SCIA in variante postuma (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) perché regolarizzare le modifiche effettuate senza titolo autorizzativo.

Il costo approssimativo delle prestazioni tecniche è di circa 2'000 Euro per l'onorario del Tecnico che istruirà la pratica a cui si aggiungeranno 516 Euro di sanzione per la sanatoria ed un importo aggiuntivo per i Diritti di segreteria. Restano esclusi da questo conteggio i costi per la rimozione della doccia e del risanamento del vano che la contiene.



4.2 - Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al

Foglio 26 Sezione NCT particella 155
sub. 11 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 6,5 Rendita € 288,70

A detta unità immobiliare, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni, in parti uguali con le altre unità immobiliari ubicate nel complesso ossia androne scale ed ascensore condominiale.

Data verifiche catastali

24/03/2025 (visure e planimetrie catastali)

DICHIARAZIONE DI RISPONDERA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Valerio Papetti, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 2747, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Polo catastale presso il comune di Montichiari ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

La NON completa REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile rispetto al fg. 26 mapp.155, sub. 11

La irregolarità catastale riscontrata è:

- Sulla planimetria catastale risulta esistente un passaggio tra disimpegno e ma nella realtà questa apertura non esiste.

La planimetria dovrà comunque essere aggiornata.

Il costo approssimativo delle prestazioni tecniche è di circa 200 Euro per l'onorario del Tecnico che modificherà la planimetria catastale a cui si aggiungeranno 50 Euro per il costo del deposito dell'aggiornamento al Catasto.



4.3 - Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

[REDACTED] Proprietario quota 1/1

Titolo di provenienza

(Allegato 02)

Atto del 28/04/2006 Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Sede LENO (BS)
Repertorio n.283504 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13662.1/2006
Reperto PI di BRESCIA in atti dal 08/05/2006

Proprietà:

All'Ufficio anagrafe del comune di Chioggia (ove l'esecutato attualmente risiede), il sig. [REDACTED]
risulta in stato civile libero.

Condizioni limitanti

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo, risulta occupato da locatari. Esiste un contratto di locazione verso terzi regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate (allegato 7).

L'immobile in oggetto è da ritenersi OCCUPATO.

5 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

VINCOLI SULL'ASPETTO ESTERNO DELL'EDIFICIO – Non sono stati rilevati vincoli sull'aspetto esterno dell'edificio

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE – Il complesso edilizio è organizzato a condominio; risultano negli anni numerose quote di spese condominiali non saldate per un valore pari ad **€ 10'341,54** (alla data del 30/04/2025) e la quota non saldata per la sostituzione dell'ascensore pari ad **€ 3'484,44** (alla data del 31/10/2025)

Vedasi allegato n.8



PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI:

TRASCRIZIONE del 05/05/2006 - Registro Particolare 13662 Registro Generale 23681
Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Repertorio 283504/12422 del 28/04/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI:

ISCRIZIONE del 05/05/2006 - Registro Particolare 5122 Registro Generale 23682
Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Repertorio 283505/12423 del 28/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 13/02/2025 - Registro Particolare 4218 Registro Generale 6130
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 72 del 27/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

7 - Analisi 1**Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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



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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione, dal momento che trattandosi di appartamento di medie dimensioni e la sua collocazione, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale.

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

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

X Metodo del confronto

- ☐ MCA con nr. 2 comparabili
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

X Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:

- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2025

- Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2/2024



Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia*, Listino n.2/2019 e all'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono, come periodo di rilevazione, al secondo semestre 2019.

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

Infatti il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

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

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

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

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

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino 2025

Comune: Leno (BS)

Tipo immobile: Abitazioni

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: LENO

Fascia/zona: Centrale/LENO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Andamento del mercato immobiliare (secondo semestre 2024)

Nel periodo di riferimento (secondo semestre 2024), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario, favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda gli immobili definiti recenti/nuovi coerenti allo stato dell'immobile in oggetto. Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta



comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato Ad anni precedenti.

La proroga delle detrazioni fiscali sia sugli interventi di ristrutturazione edilizia che sugli interventi inerenti il risparmio energetico costituiscono incentivo del comparto immobiliare.

8 - Determinazione del Valore

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al Foglio 26, Sezione NCT, particella 155 Sub. 11, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, Rendita € 288,70

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Camera di Commercio della Provincia di Brescia.
- Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte, io sottoscritto, esperto per la stima, ritengo congrua l'attribuzione del seguente valore unitario

LOTTO

Valore di mercato presunto possa essere quantificato in **€/mq 970,00**.

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel capitolo 3) pari a **mq. 132,80**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 132,80 \times \text{€/mq } 970,00 = \text{€ } 128'816,00$$

€ 128'816,00

(centoventottomilaottocentosedici/00)

Più probabile **Valore di Mercato**

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



Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$(\text{€ } 128'816,00 \times 0.90) \text{ €} = \text{€ } 115'934,40$$

€ 115'934,40
(centoquindicimilanovecentotrentaquattro/40)

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

A questi valori devo aggiungere però la stima degli spazi comuni il cui valore di mercato presunto può essere quantificato in € 5'000,00.

Quindi ricapitolando:

	DESCRIZIONE	CIFRE	TESTO
A	Valore di mercato	€ 128'816,00	<i>Centoventottomilaottocentosedici/00</i>
B	Valore di mercato in condizioni di vendita forzata	€ 115'934,40	<i>Centoquindicimilanovecentotrentaquattro/40</i>
C	Valore di mercato spazi comuni	€ 5'000,00	<i>Cinquemila/00</i>
A+C	Valore di mercato totale	€ 133'816,00	<i>Centotrentatremilaottocentosedici/00</i>
B+C	Valore di mercato totale in condizioni di vendita forzata	€ 120'934,40	<i>Centoventisettemilanovecentotrentaquattro/40</i>

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in
€ 133'816,00 diconsi Euro Centotrentatremilaottocentosedici/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in

€ 120'934,40 diconsi Euro Centoventisettemilanovecentotrentaquattro/40



9 - Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: arch. Valerio Papetti Iscritto all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 2747

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 915

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 08/12/2025



10 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Decreto nomina CTU;
2. Atto di provenienza;
3. Visura catastale storica per immobile e planimetrie;
4. Documentazione Ufficio comunale edilizia privata/urbanistica;
5. Documentazione Ufficio comunale anagrafe;
6. Ispezione ipotecaria;
7. Documenti ricognizione Agenzia delle Entrate;
8. Spese condominiali;
9. Fonti valori immobiliari;
10. Documentazione fotografica;

