

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 233/2020

Giudice delegato: **Dr. Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato

Arch. Luciano Guerreschi
Via Marconi n. 3
CF: GRRLCN 63S27E526W
Tel : 030906482
Fax : 030906482
E mail: fg.studiofrosi@gmail.com
PEC: luciano.guerreschi@archiworldpec.it
Iscritto all' Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1330



Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto 10 febbraio 2026

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **18 febbraio 2026**

Data della consegna del rapporto di valutazione : non oltre il **19 aprile 2026**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita **19 maggio 2026**

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica : appartamento al piano primo con piccola corte comune :

Comune di **Montirone** via F.lli Lechi n. 2/D

Identificativi catastali : NCT Foglio 6 Mappale 154 sub. 2

Quota di proprietà: **proprietà 1/2** [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]

Diritto di proprietà : proprietà esclusiva

Divisibilità dell'immobile : Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato	€	89.000,00
--	---	-----------

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€	80.000,00
--	----------	------------------

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

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: trattasi di appartamento al primo piano inserito in un fabbricato relativamente recente che comprende complessivamente tre realtà abitative tra cui anche l'unità definita lotto 2 nella presente relazione

Tenendo conto della tipologia costruttiva dello stato di conservazione, dell'ubicazione decentrata con viabilità e possibilità di parcheggio discrete, si ritiene che l'immobile abbia ancora un margine di commerciabilità nella fascia media di mercato.

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica: appartamento al piano terra e autorimessa pertinenziale con piccola corte comune:

Comune di **Montirone** via Patrioti n. 7

Identificativi catastali : **NCT Foglio 6** **Mappale 154 sub. 1**
Mappale 190

Quota di proprietà: **proprietà 1/3** XXXXXXXXXX

Diritto di proprietà : proprietà quota indivisa

Divisibilità dell'immobile : Non divisibile



Più probabile valore in libero mercato (QUOTA DI 1/3) € 46.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) (QUOTA DI 1/3) € 41.000,00

Valore locativo medio di mercato (da dividere pro quota) €/anno 3.180,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: trattasi di appartamento al piano terra di un fabbricato che presenta al piano superiore altri due alloggi con accesso indipendente tra cui anche l'unità abitativa definita lotto 1 nella presente relazione.

Tenendo conto della tipologia costruttiva dello stato di conservazione, dell'ubicazione decentrata con viabilità e possibilità di parcheggio discrete, ma anche del fatto che tale alloggio risulta in proprietà all'esecutato per la quota di 1/3 si ritiene che l'immobile abbia ancora un margine di commerciabilità nella fascia media di mercato con particolare interesse per i detentori delle quote residue.

LOTTO NR 1

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

Conformità catastale ☒ Si ☐ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si
☐

LOTTO NR 2

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

Conformità catastale ☐ Si ☒ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ No	☐ Si
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No	☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No ☐ Si
Condizioni limitative	☒ No ☐ Si

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 18.02.2026 il CTU effettuava il giuramento, in modalità telematica presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, per il conferimento dell'incarico di stima.

In data 18.03.2026 si procedeva ad effettuare congiuntamente al custode incaricato, un primo sopralluogo ricognitivo per accedere agli immobili oggetto della stima, allo scopo di verificarne lo stato generale, con esito negativo senza poter entrare nei locali.

In data 30.03.2026 veniva ritirata la documentazione richiesta al Comune di **Montirone** al fine di completare le verifiche relative alla conformità edilizia.

In data 01.04.2026 veniva effettuato l'accesso concordato al bene al fine di verificare lo stato dei locali.

In data 15.04.2026 veniva effettuato ulteriore accesso al bene relativamente all'autorimessa non accessibile nel precedente sopralluogo.

2. Inquadramento dell'immobile

LOTTI NR 1 e 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia di Brescia
- ☐ Comune di **Montirone**
- ☐ via **F.lli Lechi** (Lotto 1)
- ☐ Civico n. **2/D**
- ☐ via **Patrioti** (Lotto 2)
- ☐ Civico n. **7**



☐ **Zona:** quartiere periferico, con destinazione residenziale.

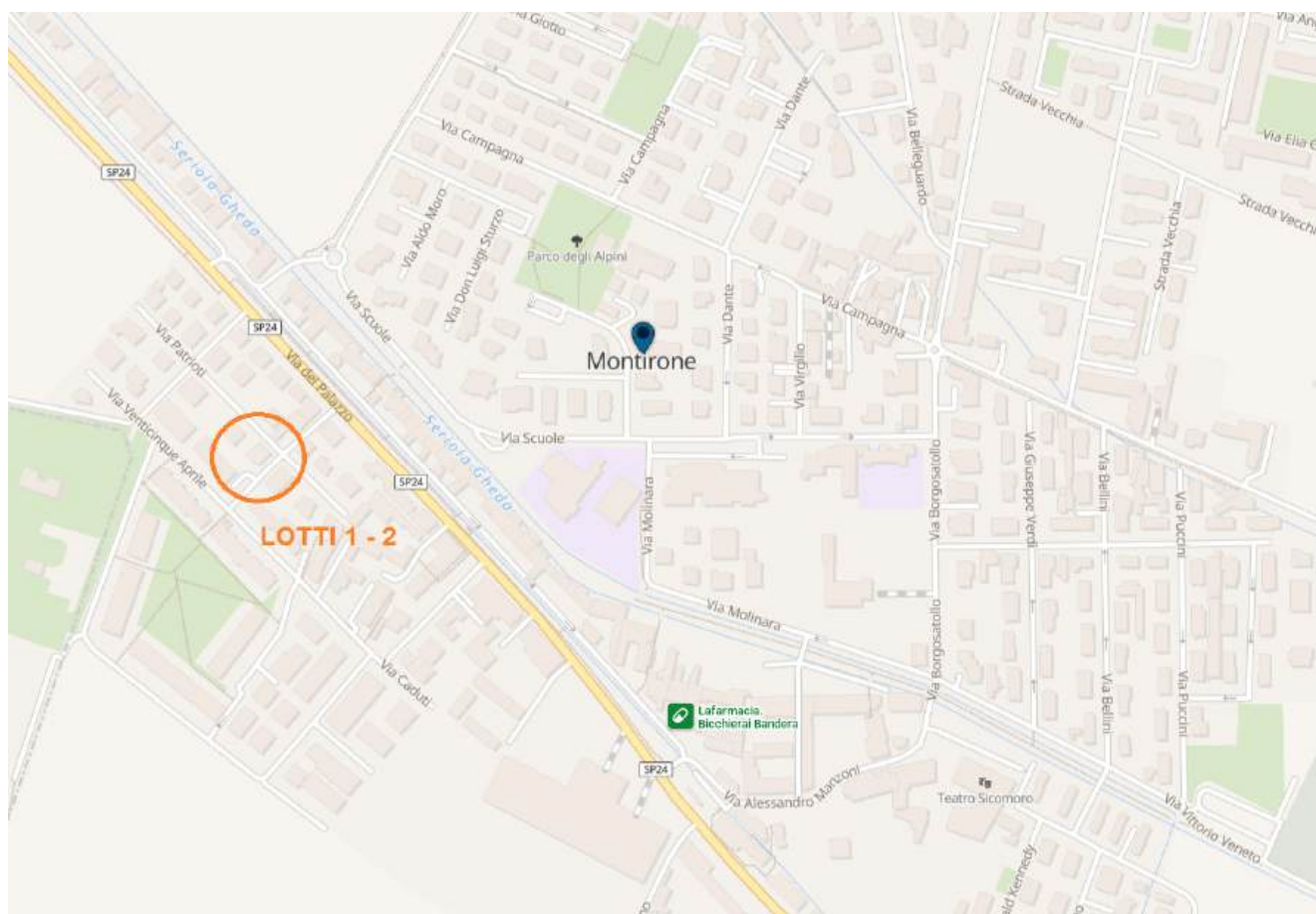


Foto satellitare



- ☐ Destinazione urbanistica dell'immobile : **residenziale**
- ☐ Tipologia immobiliare : **appartamento con piccole corti pertinenziali**
- ☐ Tipologia edilizia dei fabbricati: **fabbricato comprendente più unità residenziali**
- ☐ Tipologia edilizia unità immobiliari : **appartamento al piano terra e primo**
- ☐ Caratteristiche generali dell'immobile: **stato di conservazione medio**
- ☐ Dimensione : **media**
- ☐ Caratteri domanda e offerta [x] **ipotetico lato acquirente:**
privato.
- [x] **ipotetico lato venditore:**
privato.
- ☐ Forma di mercato [x] **oligopolio**
- ☐ Filtering [x] **assente**
- ☐ Fase del mercato immobiliare [x] **in leggera ripresa**
- ☐ Altro

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito :

Trattasi di appartamento collocato al piano primo, facente parte di un fabbricato comprendente altre unità residenziali, (compreso anche l'appartamento al piano terra di cui al lotto 2 della presente relazione) oltre a relative pertinenze, ubicato nel Comune di Montirone in via F.lli Lechi n. 2/D.

Le caratteristiche sono riconducibili a quelle di abitazioni ordinarie per la tipologia e per il periodo di costruzione, caratterizzata in linea di massima da locali di forma regolare ai quali si accede mediante accesso indipendente da piccola corte comune direttamente dalla via pubblica.

L'alloggio costruito nel 1985 mediante sopralzo della sottostante struttura, si presenta in condizioni normali anche nelle parti comuni, l'ubicazione, risulta periferica rispetto al centro, in un contesto tranquillo con viabilità accettabile e possibilità di parcheggio.

L'alloggio, è essenzialmente composto da terrazzino d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, e ripostiglio tutto al primo piano. Completano la dotazione dell'appartamento l'utilizzo della corte comune e un locale autorimessa realizzato sempre su proprietà comune ma privo di autorizzazioni edilizie, non accatastato, per il quale non è possibile procedere alla sanatoria e che quindi andrà demolito.

Ubicazione : Comune di **Montirone via F.lli Lechi n. 2/D**

Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativi catastali:

NCT Foglio 6 Mappale 154 sub 2 Cat A/3 Cl. 1 vani 4 rendita catastale € 126,02



Confini

Indicare i confini catastali

- ☐ nord mapp 154/3 e via Patrioti
- ☐ est via Lechi
- ☐ sud altra proprietà mapp. 178
- ☐ ovest altra proprietà mapp. 153

Consistenza☒ Rilievo☒ Interno ed esterno☐ Solo interno☒ Diretto in loco☐ Collaboratore☒ Desunto graficamente da:☐ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)☒ data sopralluogo☒ **01.04.2026 – 15.04.2026****Criterio di misurazione**☐ SEL - Superficie Esterna Lorda☐ SIL- Superficie Interna Lorda☒ SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà****Piano primo**Superficie principale abitazione m² 70,98

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
terrazza	m ² 9,40	35 %
giardino comune pro quota	m ² 77,00	5 %

Totale Superficie commerciale**m² 78,12****Caratteristiche qualitative**

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

☒ anno di costruzione

1985 C.E. n. 66 del 26.10.1985

☒ livello di piano

primo piano

☒ numero servizi

nr. 01



impianti in dotazione

☐ riscaldamento	☐ assente ☒ autonomo ☒ metano ☒ radiatori
☐ solare termico	☒ assente
☐ elettrico	☒ presente
☐ idraulico	☒ presente
☐ fotovoltaico	☒ assente
☐ impianto geotermico	☒ assente
☒ manutenzione fabbricato	livello normale
☒ manutenzione unità immobiliare	medio
☒ classe energetica	non essendoci documentazione specifica circa la certificazione energetica, si ipotizza in via cautelativa la classe G.
☒ esposizione prevalente dell'immobile	sud - est
☒ luminosità dell'immobile	livello normale
☒ panoramicità dell'immobile	livello normale
☒ funzionalità dell'immobile	livello normale
☒ finiture dell'immobile	livello normale



DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito :

Trattasi di appartamento collocato al piano terra, facente parte di un fabbricato comprendente altre unità due unità residenziali, (compreso anche l'appartamento al primo piano di cui al lotto 1 della presente relazione) oltre a relative pertinenze, ubicato nel Comune di Montirone in via Patrioti n. 7.

Le caratteristiche sono riconducibili a quelle di abitazioni ordinarie per la tipologia e per il periodo di costruzione, caratterizzata in linea di massima da locali di forma regolare ai quali si accede mediante accesso indipendente dalla corte comune, in lato nord, direttamente dalla via pubblica.

L'abitazione è stata costruita nel 1963 (anno rilascio autorizzazione per esecuzione di opere edilizie) si presenta in condizioni normali anche nelle parti comuni, l'ubicazione, risulta periferica rispetto al centro, in un contesto tranquillo con viabilità accettabile e possibilità di parcheggio.

L'alloggio, è essenzialmente composto da portichetto antistante, ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, un bagno, veranda e ex vano scala ad uso ripostiglio. Completano la dotazione dell'appartamento l'utilizzo della corte comune e un locale autorimessa con accesso carraio indipendente.

Ubicazione : Comune di **Montirone via Patrioti n. 7**

Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativi catastali:

NCT Foglio 6 Mappale 154 sub 1 Cat A/3 Cl. 1 vani 6 Rendita Catastale € 189,02

Mappale 190 Cat C/6 Cl. U mq 24 Rendita Catastale € 32,23

Confini

Indicare i confini catastali

- ☐ nord via Patrioti
- ☐ est via Lechi
- ☐ sud altra proprietà mapp. 178
- ☐ ovest altra proprietà mapp. 153

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo interno

☒ Diretto in loco

☐ Collaboratore

☒ Desunto graficamente da:

☐ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

☒ data sopralluogo

☒ **01.04.2026 – 15.04.2026**

Criterio di misurazione

☐ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL- Superficie Interna Lorda

☒ SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

Piano terra

Superficie principale abitazione m² 126,33

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
portico	m ² 14,80	60 %
veranda	m ² 9,40	35 %
autorimessa	m ² 18,00	50 %
giardino comune pro-quota	m ² 155,00	5 %

Totale Superficie commerciale

m² 155,25



Caratteristiche qualitative

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

[x] anno di costruzione 1963 autorizzazione n. 801 del 16.04.1963
[x] livello di piano rialzato
[x] numero servizi nr. 01

impianti in dotazione

☐ riscaldamento ☐ assente
☒ autonomo
☒ metano
☒ radiatori

☐ solare termico ☒ assente

☐ elettrico ☒ presente

☐ idraulico ☒ presente

☐ fotovoltaico ☒ assente

☐ impianto geotermico ☒ assente

[x] manutenzione fabbricato livello normale

[x] manutenzione unità immobiliare scadente

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

[x] esposizione prevalente dell'immobile nord - est

[x] luminosità dell'immobile livello normale

[x] panoramicità dell'immobile normale

[x] funzionalità dell'immobile livello normale

[x] finiture dell'immobile da rinnovare



4. Audit documentale e Due Diligence

LOTTO NR 1

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

☐ ultima Licenza di Costruzione – **immobile costruito nel 1985.**

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

Concessione Edilizia n. 66/85 prot. n. 142/85 d e l 26.10.1985

☐ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico del Comune di Montirone**

☐ Data verifica urbanistica **(01.04.2026)**

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico : P.G.T. vigente

☐ Convenzione Urbanistica: no

☐ Cessioni diritti edificatori : no

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: no

☐ Vincoli ambientali: no

☐ Vincoli paesaggistici: no



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

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

Note:

difformità edilizie sanabili con CILA e relative a opere interne:

- contributo sul costo di costruzione e sanzione minima	€	1.032,00
- diritti comunali	€	100,00
- bolli	€	<u>32,00</u>
	€	1.164,00
- spese tecniche	€	1.800,00 + cassa p. e IVA

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto dei Fabbricati:

Sezione NCT Foglio 6 Mappale 154 sub 2 Cat A/3 Cl. 1 vani 4 rendita catastale € 126,02

Elenco documentazione visionata:

Visura per immobile con intestati (vedi documenti allegati)

Planimetrie catastali unità immobiliari (vedi documenti allegati)

Estratto di mappa catastale (vedi documenti allegati)

Data verifica catastale 01.04.2026



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 1330, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ **la REGOLARITÀ catastale** rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Note :

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza :

- Atto di compravendita in data 15.03.1990 rogato dal notaio [REDACTED] n° 50955/1706 di rep. registrato a Brescia il 26.03.1990 n. 1201 serie 2V – trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 06.04.1990 ai n° 10851/7698.

☐ **Quota di proprietà 1/1**

Condizioni limitanti

- | | |
|----------------------------------|----|
| ☐ Servitù | NO |
| ☐ Vincoli | NO |
| ☐ Oneri | NO |
| ☐ Pesi | NO |
| ☐ Gravami | NO |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ **libero**

☐ occupato da uno dei soggetti esecutati.

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

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno 0,00



- ☐ Rata: 0,00
☐ Durata in anni
☐ Scadenza contratto:
☐ Estremi registrazione:
Indicare se i contratti di cui sopra sono:
☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
☒ **valore locativo medio €/anno 3.600,00**

LOTTO NR 2

4.4 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- ☐ ultima Licenza di Costruzione – **immobile costruito nel 1963.**
- ☐ **Titoli autorizzativi esaminati** ☐ Indicare la documentazione visionata :

Autorizzazione per esecuzione opere edilizie n. 801/63 rilasciata il 16.04.1963
Certificato di abitabilità del 05.03.1965 privo di protocollo.
Verbale Commissione Edilizia n. 1863 del 14.11.1966 (autorimessa)

- ☐ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico del Comune di Montirone**
- ☐ Data verifica urbanistica **(01.04.2026)**

Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche

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



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

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

Note:

difformità edilizie sanabili con Permesso di Costruire in sanatoria relativo a opere interne e modesto aumento di superficie per il locale autorimessa:

- contributo sul costo di costruzione e sanzione minima	€ 1.032,00
- diritti comunali	€ 100,00
- bolli	€ <u>32,00</u>
	€ 1.164,00
- spese tecniche	€ 2.200,00 + cassa p. e IVA

4.5 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto dei Fabbricati:

Sezione NCT Foglio 6 Mappale 154 sub 1 Cat A/3 Cl. 1 vani 6 Rendita Catastale €189,02
Mappale 190 Cat C/6 Cl. U mq 24 Rendita Catastale € 32,23

Elenco documentazione visionata:

Visura per immobile con intestati (vedi documenti allegati)

Planimetrie catastali unità immobiliari (vedi documenti allegati)

Estratto di mappa catastale (vedi documenti allegati)

Data verifica catastale 01.04.2026.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 1330, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

[x] la **NON REGOLARITÀ catastale** rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Note : sono presenti modeste difformità relative alla distribuzione interna dei locali trattabili mediante variazione catastale con importi quantificabili in:

- diritti DOCFA - PREGEO € 210,00
- spese tecniche € 1.500,00 oltre contributo previdenziale di cassa professionale e IVA

4.6 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza :

1. Successione [REDACTED] in data 16.06.2006 registrata a Brescia il 12.10.2006 n. 11 volume 113 trascritta a Brescia il 19.02.2007 ai n° 9577/5622.
2. Successione [REDACTED] in data 11.09.2012 registrata a Brescia il 07.11.2012 n. 2135 volume 9990/12 trascritta a Brescia il 15.01.2013 ai n° 1730/1270.

☐ Quota di proprietà 1/3

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù NO
- ☐ Vincoli NO
- ☐ Oneri NO
- ☐ Pesi NO
- ☐ Gravami NO

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

[x] **libero**

☐ occupato da uno dei soggetti esecutati.

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

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno 0,00



- ☐ Rata: 0,00
☐ Durata in anni
☐ Scadenza contratto:
☐ Estremi registrazione:
Indicare se i contratti di cui sopra sono:
☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
☒ **valore locativo medio €/anno 3.180,00**

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

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

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

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

1. **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio in data **25.11.2014** al n° **37691 / 6535** per € 250.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].
Beni colpiti: Somensi quota 1/2 , Orioli quota 1/2
Comune di Montirone Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 6 particella 154 sub. 2 cat. A/3
2. **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data **26.10.2018** al n° **46876 / 8082** per € 215.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].
Beni colpiti: quota 1/2 proprietà in Comune di Montirone
Catasto Fabbricati Sez. NCT foglio 6 particella 154 sub. 2 cat. A/3
Beni colpiti: quota 1/3 proprietà in Comune di Montirone
Catasto Fabbricati Sez. NCT
- foglio 6 particella 154 sub. 1 cat. A/3
- foglio 6 particella 190 cat. C/6.
3. **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data **20.12.2019** al n° **56879 / 10066** per € 250.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].
Beni colpiti: Somensi quota 1/2, Orioli quota 1/2
Comune di Montirone Catasto Fabbricati Sezione NCT foglio 6 particella 154 sub. 2 cat. A/3.
Beni colpiti: Somensi quota 1/3 Comune di Montirone
Catasto Fabbricati Sez. NCT
- foglio 6 particella 154 sub. 1 cat. A/3
- foglio 6 particella 190 cat. C/6.
4. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso Agenzia del Territorio di Brescia in data **05.08.2019** ai n° **35928 / 22693** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera proprietà delle unità immobiliari in Comune di Montirone Sez. NCT foglio 6 particella 154 sub. 2 intestato ai coniugi [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.
Il pignoramento colpisce anche la quota di 1/3 della proprietà delle unità immobiliari in Comune di Montirone Sez. NCT foglio 6 particella 154 sub. 1 (erroneamente indicato 154 senza sub.) e foglio 6 particella 190 (erroneamente indicato 109).



5. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascritto presso Agenzia del Territorio di Brescia in data **05.06.2020** ai n° **17377 / 10917** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la proprietà in quota di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del comune di Montirone sezione NCT foglio 6 particella 154 sub. 2 cat. A/3 e per la proprietà di 1/3 delle unità immobiliari in Comune di Montirone Sez. NCT foglio 6 particella 154 sub. 1 cat. A/3 e foglio 6 particella 190 cat. C/6.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

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

Non si rilevano assunzioni limitative



Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico:

Non si rilevano condizioni limitative

Verifica del migliore e più conveniente uso (*HBU_Highest and Best Use*) L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Si

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

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

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

☐ Metodo del confronto

☐ Monoparametrico

☒ MCA con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

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

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



Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati nel comune di **Montirone**

Sez. NCT F. 6

Mapp. 154 sub 2 via F.lli Lechi p. t-1 Cat. A/3 Cl. 1 vani 4 (consistenza), mq 84

(superficie catastale) rendita catastale € 126,02

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 89.000,00** diconsi euro ottantatanovemila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 80.000,00** diconsi euro ottantamila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati nel comune di **Montirone**

Sez. NCT F. 6

Mapp. 154 sub 1 via Patrioti p. t-1 Cat. A/3 Cl. 1 v a n i 6 (consistenza), mq 138

(superficie catastale), rendita catastale € 189,02

Mapp. 190 via Patrioti p. t Cat. C/6 cl. U mq 24 (consistenza), mq 24 (superficie catastale), rendita catastale € 32.23.

Il più probabile **valore in libero mercato per la quota di 1/3** viene di fatto quantificato in **€ 46.000,00** diconsi euro quarantaseimila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata per la quota di 1/3** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 41.000,00** diconsi euro quarantunomila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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



8. Dichiarazione di rispondenza

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

DICHIARA

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



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: **16.04.2026**



9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

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

