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

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 176/2025

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

Anagrafica

Creditore procedente:	omissis omissis
Rappresentato dagli Avvocati	omissis omissis omissis omissis
Esecutato:	omissis omissis c.f.: omissis
Esperto incaricato:	Geometra Campana Gabriele con omissis C.F.: omissis Tel: omissis Fax: omissis Mail: omissis Pec: omissis Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia nr. 5858 *Timbro e firma*

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

Date

Nomina dell'esperto:	12/06/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	02/07/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione:	23/09/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	12/11/2025

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	▪ No □ Si	vedi pagina 15
Conformità catastale	▪ No □ Si	vedi pagina 18
Conformità titolarità	□ No ▪ Si	vedi pagina 19

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	▪ No □ Si	
Spese condominiali arretrate	▪ No □ Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami		vedi pagina 20-21
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici		vedi pagina 20-21

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica:	Abitazione al primo piano, con sottotetto allo stato rustico al secondo piano. Al piano terra si trova un disimpegno e una scala interna collega i tre livelli.
Ubicazione:	via Tartaglia n° 3 – Gottolengo (BS)
Identificativi catastali:	Comune censuario di Gottolengo (BS) Foglio NCT/18, particella 237, subalterno 504
Quota di proprietà:	piena proprietà dell'esecutato per la quota 1/1
Diritto di proprietà:	pieno diritto reale di godimento
Divisibilità dell'immobile:	bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato	:	**€ 58.000,00**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	:	**€ 52.200,00**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	:	si rileva una scarsa commerciabilità del bene

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

I n d i c e :

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 5
2. Inquadramento dell'immobile 6
3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 9
4. Audit documentale e Due Diligence 13
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 13
4.2 Rispondenza catastale 17
4.3 Verifica della titolarità 19
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 20
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. 20
7. Analisi estimativa 22
7.1 – calcolo del valore locativo del bene 22
7.2 – calcolo del valore commerciale 22
8. Riepilogo dei valori di stima 25
9. Dichiarazione di rispondenza 27
10. ALLEGATI 28

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riporta in ordine cronologico le operazioni svolte per lo svolgimento dell'incarico affidatomi:

- 12 giugno 2025: l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr. Davide Foppa Vicenzini nominava il geom. Campana Gabriele, in qualità di esperto relativamente i beni oggetto di esecuzione;
- 02 luglio 2025: l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr. Davide Foppa Vicenzini conferiva l'incarico di stima al geom. Campana Gabriele;
- 02 luglio 2025: presso il portale Telematico della Cancelleria del Tribunale al fine di ottenere copia dei documenti presenti nel fascicolo e per verificare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del C.C.;
- 04 luglio 2025: ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia (catasto – planimetrie e visure);
- 04 luglio 2025: Interrogazione presso la Agenzia delle Entrate di Brescia per verifica esistenza di eventuali contratti di affitto in essere;
- 04 luglio 2025: richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici Comunali di Gottolengo, mezzo portale SUE (sett. Tecnico) e mezzo PEC (uff. anagrafe);
- 04 luglio 2025: richiesta copia provenienze presso Archivio Notarile di Brescia, Conservatoria di Brescia e notaio Franco Rosario di Milano;
- 14 luglio 2025: richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici Comunali di Milano, mezzo PEC (uff. anagrafe);
- 23 luglio 2025: sopralluogo ed inizio delle operazioni peritali;
- 30 luglio 2025: estrazione copia atti presso uff. tecnico Comune di Gottolengo;
- 22 settembre 2025: ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia telematicamente.

Come da comunicazione del custode giudiziario, il sottoscritto CTU si è presentato presso l'immobile oggetto di pignoramento in via Tartaglia n.3 a Gottolengo (BS) il giorno 23 luglio 2025 alle ore 10.00, per l'inizio delle operazioni peritali unitamente al delegato del custode giudiziario ed il fabbro per la sostituzione delle serrature.
L'immobile risulta libero da persone ma non da cose (masserizie). Ho effettuato un rilievo fotografico, misure con distanziometro laser e un controllo formale del bene confrontandoli con gli elaborati tecnici, al fine di valutare il tipo di fabbricato e definire la regolarità edilizio-urbanistica e catastale.
I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del Codice civile, acquisiti in cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni in esecuzione;
- concessioni edilizie presso il Comune di Gottolengo;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia.

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

2. Inquadramento dell'immobile

LOTTO 1 di 1 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

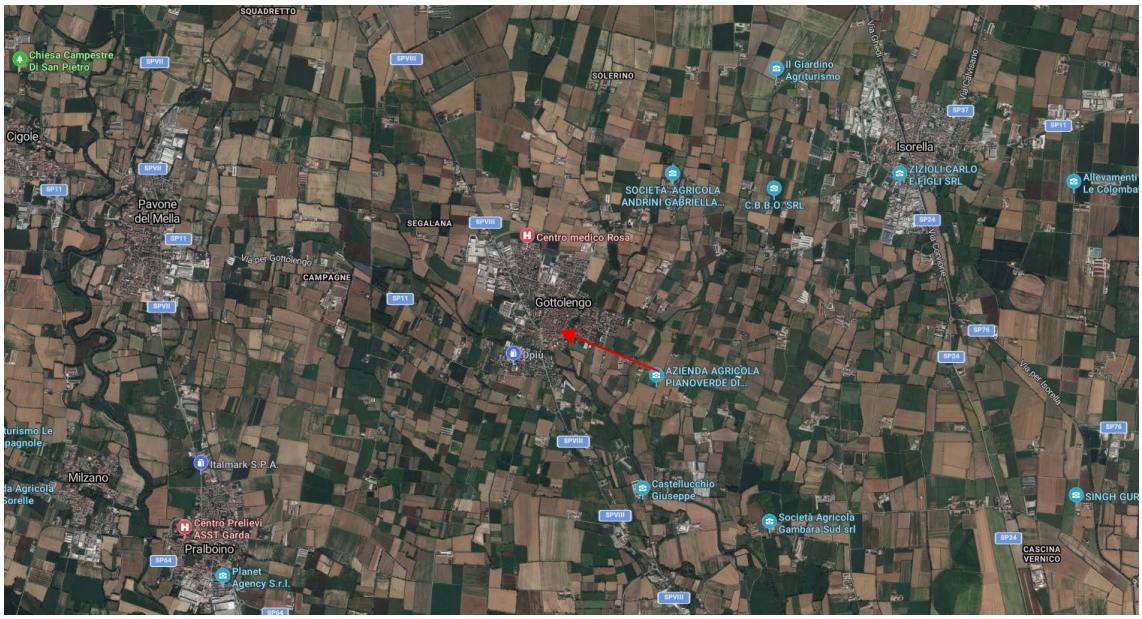
■ Provincia: Brescia ■ Comune: Gottolengo

☐ Frazione: -- ☐ Località: -- ☐ Condominio: --

■ Via/~~Piazza~~: via Tartaglia ■ Civico n.: 3

Zona

■ Urbana ■ Centrale ☐ Semicentrale ☐ Periferia ☐ Extra Urbana ☐ Agricola ☐ Industriale ☐ Artigianale ■ Residenziale





Mappa geografica: *Bing Maps 2025 – Microsoft*

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

■ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

■ Residenziale	□ Artigianale
□ Direzionale	□ Terziario
□ Commerciale	□ Sportiva
□ Turistico-ricettivo	□ Agricola
□ Industriale	

■ **Tipologia immobiliare**

■ Fabbricato — indicare stato di conservazione:

- □ Nuovo
- □ Ristrutturato
- □ Seminuovo
- ■ Usato (ante 1967)
- ■ Rudere

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

□ Fabbricato storico	□ Fabbricato bifamiliare
□ Fabbricato singolo	■ Fabbricato tipico
□ Fabbricato in linea	□ Fabbricato a corte
□ Fabbricato rurale	□ Fabbricato a condominio
□ Fabbricato a schiera	

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

■ Appartamento	□ Autorimessa (garage/box)
□ Appartamento (attico)	□ Posto auto coperto (fabbricato)
□ Appartamento (loft)	□ Autorimessa
□ Villa	□ Cantina (Loc. di sgombero)
□ Villino	□ Altro:
□ Villetta a schiera	

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'unità immobiliare è inserita in un edificio storico situato nel centro storico del paese. Il fabbricato, composto da più unità a destinazione mista (residenziale e commerciale – bar), è stato oggetto di interventi parziali di ristrutturazione alla fine degli anni '90, che non hanno interessato la porzione oggetto di stima. Le strutture sono originali dell'epoca di costruzione, realizzate in muratura portante mista (sassi, pietra e mattoni), con copertura in legno. Le pareti interne sono intonacate al civile. L'unità risulta termo-autonoma, ma con impianti in disuso e, in parte, assenti.

■ struttura in elevazione:	pietra-sassi-mattoni
■ solai:	legno con calcestruzzo collaborante
■ copertura:	legno
■ muratura perimetrale:	pietra-sassi-mattoni

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

■ coibentazione/isolamenti:	non presente
■ divisori tra unità:	laterizio-mattoni pieni
■ infissi esterni:	legno e doppio vetro semplice
■ infissi interni:	legno-vetro
■ pavimenti e rivestimenti:	piastrella ceramica - marmette
■ impianto di riscaldamento:	autonomo – in disuso e in parte assente
■ impianto sanitario:	tradizionale
■ impianto gas:	in disuso e in parte assente
■ impianto elettrico:	fuori traccia
■ impianto di climatizzazione:	non presente
■ altri impianti:	non presenti
■ allaccio fognatura:	presente
■ fonti rinnovabili:	non presenti
■ finiture esterne:	intonaco tinteggiato
■ numero totale piani:	3 piano fuori terra
■ **Dimensione:**	□ piccola ■ media □ grande
■ **Caratteri domanda e offerta**	■ lato acquirente □ privato ■ società □ cooperativa □ vendita giudiziaria ■ lato venditore ■ privato □ società □ cooperativa □ vendita giudiziaria
■ **Forma di mercato**	□ concorrenza monopolistica □ concorrenza monopolistica ristretta ■ oligopolio □ monopolio □ monopolio bilaterale
■ **Filtering**	■ assente □ up □ down
■ **Fase del mercato immobiliare**	□ stazionario □ espansione ■ contrazione □ recessione
□ **Altro**	--

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

3.1 LOTTO 1

Descrizione sintetica dell'immobile staggito
foglio NCT/18, particella 237, subalterno 504
Gottolengo (BS), via Tartaglia n. 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in un fabbricato storico risalente ai primi anni dell'Ottocento, sviluppato su tre piani fuori terra. Al piano terra è presente un'attività commerciale (bar), mentre il primo piano ospita due unità abitative; il secondo piano è costituito da locali accessori, pertinenze dirette dell'unità in oggetto.

L'edificio si affaccia su via Garibaldi, con accesso alle abitazioni posto lateralmente su via Tartaglia, strada interna perpendicolare. Esso fa parte del nucleo edilizio di antica formazione, come indicato anche nella scheda di analisi del P.G.T., ed è stato realizzato con struttura portante in sassi, pietra e mattoni, solai orizzontali in parte lignei e in parte voltati (al piano terra), e copertura in legno.

Alla fine degli anni '90 è stato effettuato un intervento di ristrutturazione sull'intero fabbricato; tuttavia, la porzione oggetto di stima è rimasta esclusa da tali lavori, ad eccezione del terrazzo e dell'ingresso comune. L'unità è stata oggetto di lavori, nel tempo, ma non è desumibile dalle finiture né tanto meno vi è traccia di pratiche comunali che ne possano supportare data certa.

L'appartamento, a destinazione residenziale, ha accesso comune con un'altra unità dal civico n. 3 di via Tartaglia e si sviluppa su tre livelli, collegati internamente da un'ampia scala:

- Piano primo (abitativo): cucina, due disimpegni, due camere comunicanti;
- Piano terra: disimpegno/locale accessorio;
- Piano secondo (sottotetto al rustico): bagno e ampio locale sottotetto.

Dal civico n.3 di via Tartaglia si accede ad un'area urbana di proprietà di terzi (retro del bar) e per mezzo di una scala comune ad un altro appartamento si arriva alla terrazza comune al piano primo. L'accesso all'appartamento avviene dal locale cucina al piano primo.
Si fa presente che nel disimpegno al piano primo vi è una porta di collegamento all'appartamento adiacente (subalterno 503 di altra proprietà), apparentemente realizzata recentemente.
L'immobile si presenta in condizioni generali insufficienti, con evidenti segni di abbandono. Le pareti interne, intonacate al civile e tinteggiate, mostrano fenomeni di scrostamento, verosimilmente causati da umidità e scarsa ventilazione, in particolare nel disimpegno al piano terra, dove si evidenziano anche rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco.
La pavimentazione è eterogenea: ceramica e marmette ai piani terra e primo, mentre nel sottotetto si riscontrano porzioni in cotto e cemento grezzo di media qualità.
L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è termoautonomo, ma attualmente risulta presente solo una stufa a gas in una delle camere. Nel sottotetto è installata una caldaia a gas, obsoleta e in cattivo stato di conservazione, che non appare collegata funzionalmente all'abitazione

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

in quanto non sono presenti terminali di emissione. Sempre nel sottotetto è presente un bollitore elettrico per l'acqua calda.
Le facciate esterne sono tinteggiate con tonalità neutre e dotate di finiture standard, sebbene lo stato manutentivo complessivo sia solo sufficiente. Gli infissi interni sono in legno e vetro di qualità bassa; quelli esterni, anch'essi in legno, presentano doppi vetri semplici e persiane di media qualità. L'ingresso è costituito da una porta finestra in metallo e vetro singolo, attualmente priva di serratura e con vetri danneggiati.
Il sottotetto si presenta al rustico, privo di impianti, con copertura originale in legno (travature e assito rado) e manto di coppi. Non si rilevano evidenze di infiltrazioni.
Piano primo: altezze rilevate variano tra m 3,12 e m 3,20 sotto travetto in legno, e tra m 3,28 e m 3,37 sotto assito. Sottotetto: copertura a due falde con altezza minima rilevata tra m 1,40 e m 1,45 (sotto travetto) e massima pari a m 4,10 (sotto travetto).
Le parti comuni, costituite da terrazza e scala d'accesso, si presentano in condizioni di manutenzione sufficienti, ma con finiture non coerenti con il contesto del centro storico. In particolare, la pavimentazione della terrazza è realizzata in guaina impermeabilizzante lasciata a vista, soluzione poco idonea sotto il profilo estetico.

Confini del lotto

Terra
- **Nord:** proprietà di terzi sub.501;
- **Est:** proprietà di terzi sub.501;
- **Sud:** proprietà di terzi sub.501;
- **Ovest:** proprietà di terzi sub.501;

Primo
- **Nord:** affaccio su via Garibaldi;
- **Est:** proprietà di terzi sub.503;
- **Sud:** terrazza comune
- **Ovest:** affaccio su via Tartaglia

Secondo
- **Nord:** affaccio su via Garibaldi;
- **Est:** proprietà di terzi particella 239;
- **Sud:** affaccio su terrazza comune
- **Ovest:** affaccio su via Tartaglia

Consistenza

- ■ Rilievo
  - ■ Interno ed esterno
  - □ Solo esterno
- ■ Diretto in loco
- ■ Desunto graficamente da:
  - ■ Planimetria catastale
  - ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - □ Elaborato grafico (generico)

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

■ Data del sopralluogo	■ 23/07/2025
Criterio di misurazione	■ SEL- Superficie Esterna Lorda □ SIL - Superficie Interna Lorda □ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (SEL): piano terra	= m² 8,04
Superficie principale (SEL): piano primo	= m² 101,29
Superficie principale (SEL): piano secondo	= m² 14,08

Superficie secondarie (SEL):

Destinazione	*superficie*	*indice mercantile*	*sup. commerciale*
sottotetto	m² 165,05	25 %	= m² 41,26
terrazza comune	m² 66,15	15 %	= m² 9,92
Superficie commerciale			m² **174,59**

Caratteristiche qualitative

■ **Livello di piano**	■ terra, primo e secondo
■ **Ascensore**	■ -
■ **N.servizi**	■ 1

Impianti in dotazione

■ **Riscaldamento**	■ Presente, ma parzialmente – vetustà (anni) oltre 50 Se presente indicare la tipologia □ centralizzato ■ autonomo Alimentazione: ■ gas metano Sistema di emissione: ■ singola stufa a gas a parete posizionata in camera. In tutti gli altri locali non ci sono sistemi di emissione.
■ **Condizionamento**	■ non presente
■ **Solare termico (produzione acqua calda)**	■ non presente
■ **Elettrico**	■ Presente, fuori traccia – vetustà (anni) oltre 50

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

■ **Idraulico**	■ Presente – vetustà (anni) oltre 50	
■ **Antifurto**	■ non presente	
■ **Pannelli fotovoltaici**	■ non presente	
■ **Impianto geotermico**	■ non presente	
■ **Domotica**	■ non presente	
■ **Manutenzione fabbricato**	■ Minimo	
	□ Media	
	□ Massimo	
■ **Manutenzione unità interna**	■ Minimo	
	□ Media	
	□ Massimo	
■ **Classe energetica**	■ classe G – APE codice id. 17080-000013/19 del 02/04/2019 valida fino al 02/04/2029 – (All. 17)	
■ **Inquinamento**	■ Atmosferico	■ Assente
		□ Presente
	■ Acustico	■ Assente
		□ Presente
	■ Elettromagnetico	■ Assente
		□ Presente
	■ Ambientale	■ Assente
		□ Presente
■ **Esposizione prevalente dell'immobile**	■ Minimo	
	□ Media	
	□ Massimo	
■ **Luminosità dell'immobile**	■ Minimo	
	□ Media	
	□ Massimo	
■ **Panoramicità dell'immobile**	■ Minimo	
	□ Media	
	□ Massimo	
■ **Funzionalità dell'immobile**	■ Minimo	
	□ Media	
	□ Massimo	
■ **Finiture dell'immobile**	■ Minimo	
	□ Media	
	□ Massimo	
□ **altro**	: /	

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Edificio storico, inizio Ottocento;

Titoli autorizzativi esaminati

Con accesso formale in data 30/07/2025 ai documenti amministrativi, il valutatore ha potuto visionare ed estrarre copia dei titoli abilitativi depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Gottolengo, ed inerente al fabbricato ove trova collocazione il cespite di cui alla presente, quali:

- CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO Registro Costruzioni 8/97, prot. 788 rilasciata il 07/07/1997 per lavori di "RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE" (All.09);
- Richiesta del certificato di agibilità in data 10/07/1997, prot. n.2851 (All.10).

Per quanto concerne la richiesta del certificato di agibilità sopraindicata, si è attesta per silenzio assenso, ai sensi dell'art. 4, DPR n.425/1994), essendo da tale data decorso il termine di 45 giorni.

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico: vigente

Il Comune di Gottolengo (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), variante puntuale al PGT, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 24/05/2022 e pubblicata sul BURL n. 35 in data 31/08/2022.
Consultando il portale *https://www.multiplan.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp*, si possono consultare tutte le varianti intercorse dalla prima adozione sino ad oggi.

Il fabbricato ove trova collocazione l'unità immobiliare di cui al presente rapporto di valutazione, risulta classificato dalla strumentazione urbanistica vigente (tavola PR05a carta del piano delle regole) all'interno del centro storico, nei "*NAF – Nuclei di Antica Formazione*" disciplinato dall'art.15 delle Norme di Attuazione allegate al Piano delle Regole (All.04).

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati al Piano delle Regole e denominati rispettivamente Tavola PR04 *"carta della sensibilità paesaggistica"*, si evince che il fabbricato in argomento risulta essere in classe di sensibilità paesaggistica "*molto alta*". Inoltre, all'interno dell'elaborato grafico PR06a "carta di individuazione del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione" l'edificio risulta identificato con il codice 21_01; nell'allegato All_PR04c "schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei NAF" sono riportate le modalità di intervento ammesse per i fabbricati. All'interno della scheda, per la porzione identificata al n. 21_01 vi sono delle note e prescrizioni: mantenimento della decorazione pittorica a tema religioso, posta sulla facciata nord dell'edificio, nonché degli elementi architettonici significativi (decorazioni e gronde). Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato 04.

■ destinazione d'uso dell'immobile: alla data della valutazione, la destinazione d'uso esistente del bene

■ E' □ NON E' compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

- Convenzione Urbanistica ■ no
- Cessioni diritti edificatori ■ no

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici ■ no
- Vincoli ambientali ■ no
- Vincoli paesaggistici ■ no

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

LOTTO 1

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gottolengo (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

□ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

■ **la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** dell'unità immobiliare in oggetto e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

a) Realizzazione di una porta di collegamento con un'altra unità immobiliare al piano primo (nel disimpegno);
b) Realizzazione di un bagno sul pianerottolo fra il piano primo ed il piano secondo;
c) Apertura nel tetto mediante abbaino nel sottotetto;
d) Realizzazione di muretti bassi nel sottotetto;
e) Diversa rappresentazione di alcune pilastri e spessore muri perimetrali nel sottotetto;
f) Realizzazione di muratura a chiusura di un passaggio al piano terra;
g) Realizzazione nicchia al piano terra;
h) Diversa rappresentazione finestrature nei pianerottoli della scala interna;
i) Modifica della destinazione d'uso di un locale da "camera" a "cucina"; l'appartamento, inizialmente progettato con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, è stato invece realizzato interamente al piano primo come unità abitativa autonoma;
j) Ampliamento terrazza comune (intervento su parti comuni);
k) Realizzazione della scala esterna comune con forma e posizione diverse rispetto a quanto autorizzato (intervento su parti comuni).

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

Con esclusivo riferimento all'unità immobiliare in analisi, con espressa esclusione delle parti condominiali, per quanto riguarda le difformità evidenziate ai punti da a) a i), si ritiene che possano essere:

- in parte regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, che evidenzi il corretto stato di fatto e si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 5.000/00 (diconsi euro cinquemila).

Per quanto riguarda le difformità evidenziate ai punti da j) a k), l'eventuale procedibilità o non procedibilità alla regolarizzazione deve essere valutata con riferimento all'intero complesso edilizio, con necessità di coinvolgimento anche alle altre unità immobiliari non oggetto di stima di altra proprietà (proprietà in comune ed altre unità sottostanti). Per questi motivi non è possibile valutare né definire l'eventuale sanabilità.

Note:
La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o agli allegati ai titoli autorizzativi.
La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.
Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in ripristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dell'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Importante:
considerata la tipologia delle difformità riscontrate a punti precedenti e la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

4.2 Rispondenza catastale

Documentazione visionata:
- Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Brescia- Territorio

Elenco documentazione visionata:
- Visura storica catasto fabbricati (All. 05)
- Estratto di mappa (All. 02)
- Scheda catastale (All. 06)
- elaborato planimetrico di subalternazione (All. 03)

Data verifica catastale (gg/mm/aa): 04/07/2025

LOTTO 1

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Gottolengo (BS) in mappa al:

- Foglio n. 18
- Sezione NCT
- particella n. 237
- Sub. 504
- Categoria: A/2
- classe 4
- consistenza 4,5 vani
- rendita € 195,22

Alle suddette unità immobiliari competono le parti comuni come da elaborato planimetrico (All. 03)

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

LOTTO 1

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla 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

■ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- diverse altezze interne e leggere modifiche distributive e dimensionali dell'unità.

Costo omnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 700,00.

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

4.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- ■ Tipo di atto : compravendita (All.15)
- ■ Notaio : Franco Rosario
- ■ Data atto : 08/05/2019
- ■ Repertorio/Raccolta : 68431/34326
- ■ estremi registrazione : Milano 6 n. 18660 serie 1T il 10/05/2019
- ■ estremi trascrizione : Brescia n. 21103/13306 il 10/05/2019

Si veda relazione ventennale allegata al fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare (All.13).

- ■ Quota di proprietà: ■ piena proprietà dell'esecutato, quota 1/1

Condizioni limitanti

- ■ Servitù ■ no
- ■ Vincoli ■ no
- ■ Oneri ■ no
- ■ Pesi ■ no
- ■ Gravami ■ no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTO 1

■ Libero

□ occupato

Estratto matrimonio dell'esecutato/a:

■ acquisito (All.16):
- esecutato unito in matrimonio il 28.05.2011, in regime di separazione dei beni.

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

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

Il bene ha come unico vincolo, di natura urbanistica, le norme tecniche inerenti alla zona urbanistica in cui si trovano.

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

Esaminata la relaziona storica ventennale datata 30/05/2025 allegata al fascicolo dell'esecuzione (All.13) e da verifica personale eseguita il 22/09/2025 (aggiornata al 22/09/2025) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in via telematica (All.14) sulle unità oggetto di stima risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.23704/16354 in data 26 maggio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Brescia del 30 aprile 2025, numero di repertorio 3250, a favore di , codice fiscale *per la quota di 1/1 del diritto di proprieta'* e contro nat , codice fiscale *per la quota di 1/1 del diritto di proprieta',* avente ad oggetto l'immobile di relazione.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.21104/3573 in data 10 maggio 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni (MI) del 08 maggio 2019, numero di repertorio 68432/34327 - Importo totale € 117.317,00 - Importo Capitale € 78.210,31 - durata 15 anni, a favore di , codice fiscale *per la quota di 1/1 del diritto di proprieta',* contro nat a , codice fiscale *per la quota di 1/1 del diritto di proprieta'*, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Si veda elenco sintetico delle formalità allegato alla presente relazione (All.14) e relazione ventennale (certificato notarile) Notaio Tiecco allegato al fascicolo dell'esecuzione (All.13).

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

VINCOLI URBANISTICI
L'unità in via Tartaglia è classificata nel P.G.T. in zona "NAF – Nuclei di Antica Formazione" art.15 NTA (vedasi pagina 13 ed All.04).

ONERI CONDOMINIO – assenti

LOCAZIONE IMMOBILI - assenti
Dalle informazioni assunte sulla base dell'interrogazione effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia a nome dell'esecutata ed inerenti il cespite in oggetto si è riscontrata l'assenza di contratti di locazione o comodato d'uso.

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

7. Analisi estimativa

7.1 – calcolo del valore locativo del bene

Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione delle singole unità.
A tale scopo ha provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'"Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" ed il "Listino Immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrizzati ad una indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe, simili per tipologia e destinazione a quello oggetto della presente stima.
Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'unità pignorata, si è ottenuto il valore di locazione per l'unità presa in considerazione.

LOTTO 1

- Canone di locazione medio calcolato: dai € 150,00 ai 200,00 mensili

7.2 – calcolo del valore commerciale

Utilizzo della 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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore
Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*
Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione*

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

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."*
Il concetto d'immediato realizzo mira, pertanto, ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene (quali per esempio le precarie condizioni igienico-sanitarie), ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.
Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata, è indicabile nell'90% del più probabile valore di libero mercato.

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:

Alla luce di quanto sopra esposto, il C.T.U. ha effettuato una stima del valore degli immobili calcolata dalla superficie perequata degli stessi moltiplicata per un costo medio di mercato al metro quadrato.
A tale scopo si è provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'"Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" ed il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia nonché ad agenzie immobiliari di zona e ispezione atti di compravendita recenti nei vicini edifici.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si fa riferimento alla descrizione di cui sopra, mentre per le caratteristiche estrinseche prevale l'ubicazione:

L'unità è ubicata nel centro storico del Comune di Gottolengo.
Il comune di Gottolengo è sito nella zona sud della provincia di Brescia e nella pianura Padana. Il comune è situato accanto ai confini delle province di Cremona e di Mantova ed è inserito nell'area della Bassa Bresciana orientale, ovvero il territorio di pianura a sud-est della provincia; il paese è perciò interamente pianeggiante. Il territorio confina con i comuni di Gambara, Ghedi, Isorella, Leno,

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

Pavone del Mella, Pralboino. Gottolengo dista 14 chilometri dal casello autostradale di Manerbio (autostrada A21).
Il valore di mercato è stato desunto sia dalle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sia dal listino della Camera di Commercio di Brescia e sia sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.
Si attribuisce pertanto che per tipologia edilizia in oggetto, il più probabile valore di mercato dell'immobile (in euro/mq. di superficie LORDA) è così stimato:

- LOTTO 1: **360 €/mq;**

Pertanto:

LOTTO 1

Superficie perequata (vedi pag. 10) =	174,59 mq x 360 €/mq =	62.852,40 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:		- 4.700,00 €
	TOTALE =	58.152,40 €
	Arrotondando:	**58.000,00 €**

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Gottolengo (BS) in mappa al:

- Foglio n. 18
- Sezione NCT
- particella n. 237
- Sub. 504
- Categoria: A/2
- classe 4
- consistenza 4,5 vani
- rendita € 195,22

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in **€ 58.000,00** *diconsì* Euro cinquantottomila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in **€ 52.200,00** *diconsi* Euro cinquantaduemiladuecento/00.

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

COMPOSIZIONE LOTTO di VENDITA.

Si fa presente che, essendo un unico immobile non divisibile, è consigliabile proporre la vendita con LOTTO UNICO.

LOTTO 1 (unico):

valore di mercato: € 58.000,00 – valore di realizzo: € 52.200,00

Vedasi il seguente riepilogo, per una individuazione immediata del valore del compendio immobiliare.

LOTTO	Unità Imm.ri in Gottolengo (Bs)	Rif. catastali	Più probabile valore di MERCATO, in libero mercato	Più probabile valore di REALIZZO, mercato in condizioni di vendita forzata
1	**ABITAZIONE** via Tartaglia, 3	NCT/18, p. 237 **sub. 504**	(prop. 1/1) € 58.000,00	(prop. 1/1) € 52.200,00
Più probabile valore di MERCATO in libero mercato del compendio immobiliare:			**€ 58.000,00**	**-**
Più probabile valore di REALIZZO mercato in condizioni di vendita forzata del compendio immobiliare:			**-**	**€ 52.200,00**

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: geometra Campana Gabriele,

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 5858

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

DICHIARA

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

Timbro e firma _____



Data rapporto valutazione: 23/09/2025

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7

10. ALLEGATI

1) Documentazione fotografica
2) Estratto mappa
3) Elaborato planimetrico
4) Estratto P.G.T.
5) Visura catastale storica
6) Planimetria catastale
7) Rilievo Stato di Fatto
8) Rappresentazione grafica superfici
9) Concessione Edilizia con contributo 8/97
10) Richiesta di cert. di Abitabilità n.2851 del 10/7/1997
11) Confronto stato di fatto con quanto autorizzato
12) Dichiarazione agenzia delle entrate in merito a contratti di affitto/comodato
13) Certificazione Notarile
14) Elenco formalità ipotecarie e ispezione iscrizioni/trascrizioni/annotazioni contro
15) Copia atto notarile di provenienza
16) Estratto atto di matrimonio
17) APE – attestato di prestazione energetica

Firmato Da: CAMPANA GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 724a4d7f3c8f479d8fd5520a28624ec7