RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle ValutazioniImmobiliari 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. 356/2025

Giudice delegato: **Dott. LIANA ZACCARA**

Anagrafica

Creditori procedenti:	*omissis*
Rappresentato dall'Avvocato	*omissis*
Esecutato:	*omissis*

Esperto incaricato:



Arch. PAOLA RESBELLI
Via Monte Santo 7 - 25128 BRESCIA
C.F RSBPLA68H50B157K
Tel +39 030 3390653 Cell. 3356815054
Mail bottiresbelli@inwind.it
Pec paola.resbelli@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n. 1783
Iscritto all'Albo Consulenti Tecnici Trib. di Brescia al n. 2929
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n.678 dal 01/03/2024

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

Date

Nomina dell'esperto	02/10/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16/10/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	20/12/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	20/01/2026

Identificazione del lotto

LOTTO

Descrizione sintetica	Unità immobiliare residenziale, al piano terra di un complesso condominiale collocato in frazione *omissis*. L'appartamento è un trilocale diviso in: zona notte, con camera singola, bagno e camera doppia; zona giorno con soggiorno, zona cottura separata e corte esclusiva. Completano la proprietà una cantina e un'autorimessa al piano interrato.
Ubicazione /Id. catastali	*omissis* ***omissis*** piano T, cat. A/2, classe 5, vani 4, Rendita € 320,20 Tot. 80 mq, tot.escluse aree scoperte 76 mq *omissis* ***omissis*** piano S1, cat. C/2, classe 3, mq 3, Rendita € 4,80 Tot. 4 mq. *omissis* ***omissis*** piano S1, cat. C/6, classe 4, mq 14, Rendita € 26,03 Tot. 16 mq. Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a ciascuna delle unità immobiliari competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni ubicate nell'edificio.
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	Immobile indivisibile

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

Più probabile valore in libero mercato:

€ 117.150,00 diconsi Euro *centodiciassettemilacentocinquanta/00*

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

€ 105.435,00 diconsi Euro *centocinquemilaquattrocentotrentacinque/00*

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Appartamento trilocale, posto al piano terra di un condominio di recente costruzione. A favore del giudizio si segnalano: una corte esclusiva in lato nord, la presenza di una cantina e di un'autorimessa nel piano interrato.
A sfavore si segnala l'ubicazione in una frazione a sud-ovest di *omissis*, a 6 km dall'aeroporto e con un numero esiguo di esercizi commerciali e servizi nelle vicinanze.
Il livello di commerciabilità è complessivamente discreto.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	Si
Conformità catastale	Si
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	No
Spese condominiali arretrate	Si (Allegato n. 7) Esercizio 2023-2024 € 1.735,18 Esercizio 2024-2025 € 1.259,35
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a carico del mappale 351/46 (bene comune non censibile) a favore dei *omissis* Si segnala la seguente indicazione a seguito di quanto sopra: "*viene conferita dalla parte acquirente alla parte alienante ampia procura per costituire una servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a favore del fondo di cui al mapp. 228 Foglio 71 NCTR, con facoltà di*

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

	definirla, descriverla in atto e stabilire un corrispettivo" (Allegato n. 1).
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

Limitazioni // (

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

Indice

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini 6
2. Inquadramento dell'immobile 7
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 9
Rilievo fotografico 11
4. Audit documentale e Due Diligence 15
4.1 Legittimità edilizia–urbanistica 15
4.2 Rispondenza catastale 16
4.3 Verifica della titolarità 17
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 18
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente 18
7. Analisi estimativa 19
8. Determinazione del valore 23
9. Dichiarazione di rispondenza 25
10. Elenco della documentazione da allegare al Rapporto di valutazione 26

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletate dalla sottoscritta, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

17/10/2025: richiesta ATTO DI PROVENIENZA all'Archivio Notarile di *omissis*;

22/10/2025 e 19/11/2025: richiesta copia listino immobiliare della piazza di *omissis* all'**OAPPC di *omissis*;**

23/10/2025: accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis*** - Planimetrie catastali;

24/10/2025: sopralluogo all'immobile sito in *omissis* con il custode dott. *omissis*;

28/10/2025: deposito richiesta telematica di accesso agli atti Presso l'Ufficio tecnico del Comune di *omissis*;

04/11/2025: ricezione telematica degli atti richiesti;

10/11/2025: invio richiesta all'**Agenzia delle Entrate** di esistenza ed eventuale Registrazione di contratto di locazione;

24/11/2025: accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di *omissis* - Servizi catastali**:

- Visura storica per immobile
- Confini catastali;
- Ispezione ipotecaria

24/11/2025: invio richiesta all'**Ufficio Anagrafe - Comune di *omissis*** di Estratto di Matrimonio

25/11/2025: invio richiesta all'**Ufficio Anagrafe - Comune di *omissis*** di Estratto di Matrimonio

27/11/2025: invio richiesta di Regolamento condominiale e Spese condominiali allo **Studio *omissis*** amministrazioni condominiali.

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia *omissis*
Comune *omissis*
Via *omissis*

Zona

Periferia sud-ovest

Mappa geografica – Inquadramento territoriale

omissis

omissis

Provincia di *omissis* – Ufficio GIS e Cartografia

Destinazione urbanistica dell'immobile

omissis adottato con delibera del CC. n. *omissis*, approvato con delibera del CC.n. *omissis* del *omissis*

PIANO DELLE REGOLE

omissis delle N.T.A.

(IF: 0,70 mq/mq ; Indice di Permeabilità: 0,30 mq/mq; altezza edificio 11,00 mt, anche maggiore se preesistente). Modalità attuative vedi Art. 22 delle NTA.

Tipologia immobiliare

Unità abitativa destinata a residenza.

Tipologia edilizia del fabbricato

Edificio residenziale plurifamiliare.

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

Caratteristiche generali dell'immobile

Inquadramento: contesto e affacci

La zona è caratterizzata da una realtà territoriale costituita da un edificato tipologicamente omogeneo (edifici unifamiliari e plurifamiliari destinati a residenza) e da aree destinate all'attività agricola (campi coltivati). L'unità immobiliare è collocata al piano terra di un edificio plurifamiliare con forma a "U" dotato di seminterrato, tre piani fuori terra e spazi comuni, posto nella periferia sud-ovest del paese (Frazione '*omissis*'), distante circa km 6 dal centro di *omissis* e dall'aeroporto e posto nelle vicinanze di una scuola primaria. L'abitazione presenta n. 3 affacci: a nord sulla corte escluisva, a sud sull'area destinata a parcheggio e ad ovest sulla diramazione interne di *omissis*.

Struttura, finiture e dotazioni.

L'edificio risulta realizzato nel 2007. La struttura è in C.A. le murature perimetrali in laterizio porizzato e i balconi presentano una finitura esterna ad intonaco tinteggiato. Parte delle ringhiere dei balconi sono in ferro. La copertura è a doppia falda, con rivestimento in tegole di cemento *alla francese*; gronde, pluviali e scossaline sono in metallo pre-verniciato. I serramenti (finestre e porte finestre) sono in legno con vetro-camera, dotati di ante d'oscuro anch'esse in legno e davanzali in Botticino.

Oltre l'atrio condominiale, pavimentato con piastrelle in gres (che ritroviamo nell'unità abitativa oggetto di perizia), si accede all'interrato o ai piani superiori, tramite ascensore e/o rampe con gradini rivestiti in marmo di Botticino lucidato e pianerottoli finiti con la stessa pavimentazione dell'atrio. L'illuminazione esterne è sottotraccia e costituita da punti luce a parete.

Spazi esterni

L'accesso agli appartamenti avviene tramite diramazione della *omissis* sulla quale affacciano: l'ingresso al civico 16/a, posto sul lato nord di un parcheggio con pavimentazione in cubetti di porfido e "vincolo ad uso pubblico" e l'ingresso carraio in battuto di cemento. I percorsi pedonali in fregio alle facciate sono pavimentati in piastrelle con battiscopa dello stesso materiale.

Riassumendo il **LOTTO** è costituito da:

IMMOBILE DESTINATO A RESIDENZA

Posto al piano terra di edificio plurifamiliare, con cantina e autorimessa nel seminterrato.

SPAZI ESTERNI DI PERTINENZA

Corte esclusiva.

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

3. Descrizione della unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

1 - Descrizione dell'immobile

Distribuzione interna

All'unità immobiliare si accede dall'atrio condominiale. L'abitazione è composta da un zona giorno con disimpegno (mq 3,00 calpestabili), soggiorno (mq 26,02 calpestabili) confinante con la zona cottura (mq 3,80 calpestabili) dove è posta la portafinestra d'accesso alla corte esterna; zona notte con disimpegno (mq 2,98 calpestabili), n. 2 camere (mq 10,46 e 14,15 calpestabili) e bagno (mq 4,80 calpestabili).

Dotazioni e finiture

All'unità immobiliare si accede tramite porta blindata ad un battente, tamponata con finitura in legno lucido e maniglia in metallo, confinante con l'atrio condominiale. Le superfici dei locali sono delimitate da murature perimetrali in laterizio porizzato e da tramezze interne in mattoni forati (spess. cm 11); in tutti i vani, a parziale esclusione della cucina e del bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. La zona cottura presenta un rivestimento in ceramica "effetto mosaico" con elementi policromi sulle tonalità del beige e marrone (formato 5 x 5 cm); le pareti del bagno sono rivestite in ceramica smaltata (fino ad una altezza di cm 200 con dim. cm 40x25). L'intera pavimentazione dell'appartamento è uniforme in piastrelle (dim. cm 45x45) con battiscopa in legno.
Le porte interne sono in legno marrone, cieche, con imbotte del medesimo colore e maniglia in ottone. Gli infissi (finestre e portefinestre) sono in legno, a due battenti con vetro-camera e ante d'oscuro esterne. Il bagno è provvisto di lavandino, bidet, wc e doccia e attacco per lavatrice.

Impianti

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo e acqua calda sanitaria con caldaia a camera stagna con tiraggio forzato (Immergas Extra intra 24 kw), collocata in una nicchia della muratura perimetrale esterna accessibile dalla corte esclusiva. I corpi scaldanti sono in ghisa a piastra (Ercos). L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia; all'ingresso è posto l'impianto citofonico. Gli ambienti sono tutti illuminati attraverso luci a soffitto/parete e l'alimentazione della cucina è a gas.

2 - Descrizione sintetica del garage, della cantina e della corte esterna

Caratteristiche e dotazioni

Garage e cantina sono collocati nello spazio interrato e disposti separatamente.
L'accesso ad entrambi avviene mediante scala condominiale posta in prossimità dell'ingresso all'appartamento o rampa di accesso alle autorimesse dalla diramazione della *omissis*.
Lo spazio di manovra ha pavimentazione in battuto di cemento e porte d'ingresso tagliafuoco.

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

Il garage (mq 16,22 calpestabili) è dotato di basculante; ha pavimentazione in battuto di cemento, soffitto e pareti sono al rustico parte in c.a., parte in blocchi di cemento prefabbricati. L'impianto elettrico è fuori traccia, l'illuminazione è a parete.
La cantina (mq 3,50 calpestabili) presenta muri perimetrali intonacati, pavimento in battuto di cemento, porta in metallo ad un battente con maniglia e serratura. L'impianto elettrico è fuori traccia.
La corte esclusiva esterna, collocata a nord del complesso (mq 36,23 calpestabili), consiste in un' area a verde cui si accede dalla zona cottura. La recinzione è in rete romboidale, lungo la parete perimetrale è stato realizzato un camminamento piastrellato, largo circa 100 cm. Sulla parete perimetrale, a lato della nicchia che ospita la caldaia, vi è un punto luce.

Conclusioni

Il complesso abitativo è in buone condizioni. La corte esclusiva, attualmente incolta, ha buone potenzialità. L'appartamento è composto da ambienti di dimensioni adeguate ed è diviso in due zone distinte. Nel bagno sanitari e rivestimenti risultano in buono stato di conservazione così come la pavimentazione dell'appartamento, le porte interne, il portoncino blindato e gli infissi. Si segnalano macchie localizzate su alcune pareti perimetrali, probabilmente causate da mancata areazione. L'unità abitativa è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo.
Completano la soluzione: una cantina e un'autorimessa.

Complessivamente, l'unita immobiliare presenta un BUONO STATO DI CONSERVAZIONE .

Confini	Nord	affaccio sulla corte esterna di pertinenza e quindi verso i campi
	Sud	area di parcheggio privato ad uso pubblico
	Est	A.U.I e parti comuni
	Ovest	diramazione della *omissis* con diritto di passaggio
Consistenza		
Rilievo:	Interno ed esterno	
Diretto:	in loco	
Data dei sopralluoghi	**24/10/2025**, erano presenti**:**	
	dott. *omissis* custode giudiziario	
Desunta graficamente da:	planimetria catastale	
Criterio di misurazione	SEL - Superficie Esterna Lorda	

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

Calcolo superfici di proprietà

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Unità abitativa p.t.	76,28	100	76,28
Superfici secondarie			
Corte esclusiva	36,23	10	3,62
Cantina	3,50	25	0,88
Autorimessa	16,34	50	8,17
TOTALE			**88,95**

Caratteristiche qualitative

In sede di analisi per la Valutazione del più Probabile Valore dell'immobile si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate:

1. ubicazione dell'immobile in zona periferica rispetto al centro storico di *omissis*, distanza da negozi e servizi;
2. accesso all'unità immobiliare;
3. grado di finitura degli interni ed esterni;
4. stato di conservazione degli interni ed esterni;
5. dimensioni e distribuzione dell'unità abitativa e degli spazi accessori che rispecchiano le esigenze di un mercato destinato a residenza/terziario;
6. grado di autonomia dell'unità abitativa;
7. presenza di spazio esterno scoperto;
8. presenza di cantina ed autorimessa esclusive.

In conclusione trattasi complessivamente di IMMOBILE DI LIVELLO BUONO.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo esterno ed interno (24/10/2025), si presentava come da rilievo fotografico seguente:



Diramazione sulla *omissis*



Strada con vincolo di passaggio

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2



Area di parcheggio ad uso pubblico



Ingresso al civico 16/a



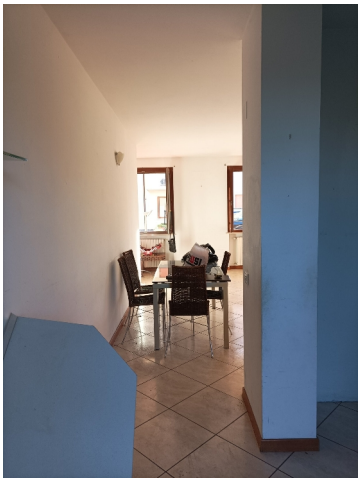
Ingresso all'appartamento



Cucina/soggiorno



Zona cottura con accesso alla corte esclusiva



Cucina/soggiorno



Zona cottura



Disimpegno nella zona notte

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2



Bagno



Camera doppia





Camera singola



Caldaia nella corte esclusiva





La corte esclusiva

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2



Accesso carraio all'interrato



L'autorimessa



L'autorimessa



Accesso alla cantina



La cantina

Classe energetica: Certificazione energetica assente.

Esposizione prevalente dell'immobile: Nord, sud, ovest

Luminosità dell'immobile: buona

Panoramicità dell'immobile: discreta

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Fabbricato posteriore al 01/09/1967

Permesso di Costruire *omissis*
Pratica Edilizia *omissis*
D.I.A. *omissis*
Richiesta di agibilità in data 31/10/2007
Attestazione di agibilità dal 14/04/2008

Titoli autorizzativi esaminati (Allegato n. 9)**:**

- Permesso di Costruire n. *omissis* comprensivo di:
  Relazione tecnico illustrativa
  Tabelle per calcolo superfici e volumi
  Elaborati grafici
  Relazione tecnica superamento barriere arch.
  Relazione geotecnica
  Comunicazione di inizio lavori
  Denuncia opere in C.A.
  Voltura pratica edilizia
- D.I.A. n. *omissis*, comprensiva di:
  Relazione paesistica
  Relazione tecnico illustrativa
  Elaborati grafici
  Relazione tecnica superamento barriere arch.
- Agibilità comprensiva di :
  Denuncia di variazione all'Agenzia del Territorio
  Elaborati planimetrici
  Certificato di collaudo statico
  Dichiarazioni conformità impianti
  Autorizzazione allo scarico

Data verifica urbanistica Accesso atti del 05/11/2025

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: *omissis* adottato con delibera del CC. *omissis*,
approvato con delibera del CC.n. *omissis*
omissis
omissis Art. 41 delle N.T.A.
(IF: 0,70 mq/mq ; Indice di Permeabilità: 0,30 mq/mq;
altezza edificio 11,00 mt, anche maggiore se preesistente).
Modalità attuative vedi Art. 22 delle NTA.

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

Cessioni diritti edificatori	NO
Limitazioni urbanistiche	Limitazioni previste dal *omissis*- Art. 41 delle N.T.A.
Vincoli urbanistici	NO
Vincoli ambientali	NO
Vincoli paesaggistici	NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. Paola Resbelli, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1783, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di *omissis* - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITA'** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa rispetto a quanto prescritto dal Permesso di Costruire *omissis* - Pratica Edilizia *omissis*, dalla D.I.A. n. *omissis*.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Catasto fabbricati:

omissis
piano T, cat. A/2, classe 5, vani 4, Rendita € 320,20, Tot. Mq 80, escluse aree scoperte mq 76.

omissis
piano S1, cat. C/2, classe 3, mq 3, Rendita € 4,80, Tot. mq 4.

omissis
piano S1, cat. C/6, classe 4, mq 14, Rendita € 26,03, Tot. mq 16.

Elenco documentazione visionata	Schede Planimetriche
	Estratto mappa
Data verifica catastale	23/10/2025

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Paola Resbelli, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1783, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate di *omissis* ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale allo stato attuale dell'immobile.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità	*omissis* In qualità di proprietario per 1/1 nato a *omissis*
Titolo di provenienza	**ATTO DI COMPRAVENDITA** (Allegato n. 1) Repertorio *omissis* Raccolta *omissis* Notaio dr. *omissis* Registrato a *omissis* il 27/09/2007 al nr. 2609 – serie 1T Trascritto a *omissis* il 28/09/2007 ai n.ri *omissis*
Usufrutto	NO
Nuda proprietà	NO
Condizioni limitanti	NO
Servitù	SI, Diritto di passaggio (Allegato n. 1)
Vincoli	NO
Pesi	NO
Gravami	NO

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Occupato	NO

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

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

Vincoli NO

Oneri NO

Spese condominiali

Esercizio 2023-2024	€ 1735,18
Esercizio 2024-2025	€ 1259,35
Preventivo 2025-2026	€ 1119,49

(Allegato n. 7)

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

Situazione di: ***omissis*****,** proprietario per 1/1

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/09/2007 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio *omissis* del 21/09/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/2007 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio *omissis* del 21/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2013 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio *omissis* del 09/05/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/09/2025 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis* del 28/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in *omissis*
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

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 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 12/2024 – 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:

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

"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

----------//----------

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 dal momento che, trattandosi di immobile destinato ad abitazione non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

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

X 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
□ Finanziario
□ Capitalizzazione diretta
□ Capitalizzazione finanziaria
□ Analisi del flusso di cassa scontato
□ Dei costi

X Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**
- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis**,**
Listino 2025

- Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, *primo semestre* 2025.

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

Il Listino dei valori degli immobili di *omissis* e Provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis*, Listino 2025 e dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* – primo semestre 2025.

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 omissis, 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:

Caratteristiche intrinseche

1. L'orientamento e la posizione.
2. Il grado di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.
5. L'importo di eventuali interventi di ripristino/sanatorie da eseguire.
6. La commerciabilità dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche

1. La posizione dell'edificio nei confronti delle costruzioni adiacenti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio.
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.
7. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, etc.

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di *omissis* e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di *omissis*.
Listino 2025
Comune: *omissis*
Zona: *omissis*
Tipo immobile: Residenziale
Categoria: RECENTE (vetustà 10–20).

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari
Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: *omissis*
Comune: *omissis*
Fascia/zona: Extraurbana/agricola e residenze sparse
Codice di zona: R1
Microzona catastale: n. 2
Destinazione: Residenziale

Andamento del mercato immobiliare (secondo trimestre 2025)
Nel 2° trimestre del 2025 prosegue la crescita delle compravendite di abitazioni. Rispetto allo stesso periodo del 2024, il settore residenziale registra, a livello nazionale, una crescita dell'8,1%, che riguarda tutte le aree territoriali sia nei capoluoghi sia nei comuni minori. La quota di abitazioni acquistate nel 2° trimestre del 2025 da persone fisiche che hanno fatto ricorso ad un mutuo ipotecario resta prossima al 46%, con il tasso di interesse medio applicato alla prima rata che si avvicina al 3,3%. Rimangono stabili la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa, poco sopra il 70%, e la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione, 5,6% in questo trimestre. Nel mercato della locazione, il numero di abitazioni per le quali è stato registrato un nuovo contratto nel 2° trimestre del 2025 è in aumento, +1,5% rispetto allo stesso trimestre del 2024. Nel dettaglio dei segmenti di mercato individuati per le locazioni, sono in crescita i contratti ordinari transitori e quelli agevolati a canone concordato e per studenti, mentre calano ancora i contratti ordinari di lungo periodo. Il canone annuo complessivo pattutito nei nuovi contratti ammonta in questo trimestre a poco meno di 1,9 miliardi di euro, +5,3% su base tendenziale, ed è in crescita per tutti i segmenti di mercato analizzati.
(Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate)

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al:

omissis - piano T, cat. A/2, classe 5, vani 4, Rendita € 320,20
Tot. 80 mq, tot.escluse aree scoperte 76 mq
omissis **-** piano S1, cat. C/2, classe 3, mq 3, Rendita € 4,80
Tot. 4 mq.
omissis **-** piano S1, cat. C/6, classe 4, mq 14, Rendita € 26,03
Tot. 16 mq.

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, dello stato di conservazione del fabbricato;
- della superficie dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari 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 *omissis*.**

Valore di mercato presunto €/mq 1.350,00

Considerata la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a mq 88,89 **arrotondati a mq 89,00**

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

mq 89,00 x €/mq 1.350,00 = € 120.150,00

Elementi correttivi di stima (par. 4.1 e par. 5)		
Spese condominiali arretrate	Esercizio 2023/24	€ 1.735,18
	Esercizio 2024/25	€ 1.259,35
Totale detrazioni		**€ 2.994,53**

Valore finale € 120.150,00 – € 2.994,53 = **€ 117.155,47**
arrotondati a € 117.150,00

€ 117.150,00 *(centodiciassettemilacentocinquanta/00)*	Più probabile **Valore di Mercato**

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

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 **al 10%.**

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

€ 117.150,00 x 0.90 = € 105.435,00

€ 105.435,00 *(euro centocinquemilaquattrocentotrentacinque/00)*	Più probabile **Valore di mercato in condizione di vendita forzata** (valore base d'asta)

Pertanto:
il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ 117.150,00 diconsi Euro *centodiciassettemilacentocinquanta/00*

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

€ 105.435,00 diconsi Euro *centocinquemilaquattrocentotrentacinque/00*

Il **più probabile valore locativo** dell'immobile (rendimento locativo 3,69%):

(120.150,00 mq x 3,69%)/12 = 369,46 €/mese

arrotondato a **€ 370,00 €/mese**

370,00 €/mese *(euro trecentosettanta/00)*	Più probabile **Valore locativo**

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Paola Resbelli

Iscritto all'Ordine/Albo: Architetti della Provincia di Brescia al n. 1783

Iscritto all'Ordine/Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 2929

Iscritto all'Ordine/Albo Nazionale dei CTU al n. 678

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

x Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

x Di non aver agito in conflitto di interesse.

x Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.

x Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

x Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

x La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

x Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

x Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

x Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

x E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

x Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

x Ha ispezionato di persona la proprietà.

x Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Data rapporto valutazione: **19/12/2025**

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Atto di Provenienza
2. Visura storica per immobile
3. Confini catastali
4. Ispezione ipotecaria
5. Rilievo geometrico
6. Interrogazione per richiesta di registrazione contratto di locazione
7. Amministrazione Condominiale Regolamento Condominio Spese condominiali
8. Estratto atti di matrimonio
9. Documenti reperiti presso il Comune di *omissis* – Ufficio Edilizia Privata
10. Verbali

Firmato Da: RESBELLI PAOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2dfcb2