# RAPPORTO di VALUTAZIONE

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

## Esecuzione Immobiliare n.269/2024

GOP delegato: **Dott.sa Liana Zaccara**

**ANAGRAFICA**

Creditore procedente: [redacted]

Rappresentata dagli Avvocati: **Avv. Andrea Frangipane, Andrea Ferrandi e Antonello Calabria** – con studio in Brescia, via Aldo Moro,5

ASTAlegale.net

Esecutati: [redacted]

Esperto incaricato:

**Arch. ALESSANDRA SALVI**
Via DIAZ,1e - BRESCIA
C.F. : SLVLSN64S68B157S
Tel : +393358350346
Mailbox: archsalvi@gmail.com
Pec :alessandra.salvi@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo CTU Tribunale di Brescia nr. 360
Ordine degli Architetti di Brescia nr. 1358

SALVI Arch. ALESSANDRA
CONSULENTE TECNICO n. 360
TRIBUNALE DI BRESCIA

*Timbro e firma*



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

**Date**

| | |
|---|---|
| Nomina dell'esperto | **12/09/2024** |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento | **27/09/2024** |
| Data della consegna del rapporto di valutazione | **10/01/2025** |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | **16/01/2025** |

**Identificazione e descrizione sintetica dei beni**

| | |
|---|---|
| **Diritto venduto:** | piena proprietà per quota intera dei mappali 195, sub10 e 12 – 388 sub2; quota indivisa pari a 2/4 dei beni ai mappali 195 sub 10 e 388 sub 3; quota indivisa pari a 12/120 del mappale 62 sub 6. |
| **Tipologia:** | immobile a destinazione residenziale |
| **Ubicazione**: | **Comune di Botticino** (Bs) – via San Gallo, n° 3B/5 |
| **Identificativi catastali:** | NCT - fg 7- mappale 195 sub.10 e sub. 12 - mappale 388 sub 2, di proprietà esclusiva;<br>NCT – fg 7 – mappale 195 sub 11 e mappale 388 sub 3, per la quota indivisa pari a 2/4;<br>NCT – fg 7 – mappale 62 subalterno 6, per la quota indivisa di 12/120. |
| **Quota di proprietà**: | 1/1 - 2/4 indivisi e 12/120 indivisi |
| **Diritto di proprietà**: | piena proprietà e proprietà indivisa come sopra specificato |
| **Divisibilità dell'immobile:** | lotto unico |

Più probabile valore in **libero mercato**: **€ 215.000,00**
Più probabile valore di cessione in condizioni di **vendita forzata** (valore base d'asta) : **€ 144.000,00**

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Trattasi di abitazione (mapp. 195 sub 12) trilocale con due bagni ed una lavanderia in edificio monofamiliare, sviluppata su un unico piano. L'alloggio, in lato ovest, è a livello della porzione di corte esclusiva che lo circonada, piano rialzato/primo, mentre in lato est, sulla via San Gallo, è soprastante in parte al mappale 195 sub 10 (autorimessa/officina) ed in parte un porticato di pertinenza e proprietà dell'immobile adiacente in lato sud.
L'autorimessa è interrata in lato ovest, adiacente a fabbricato già esistente in lato sud e fuori terra in lato est ed in lato nord.
I beni sono rispondenti : l'autorimessa al civico 5B di via San Gallo nel Comune di Botticino, Brescia, e l'abitazione al civico 3G della medesima via. L'autorimessa è collegata all'abitazione da scala esterna in lato ovest.
L'accesso carraio all'abitazione avviene attraverso il mappale 62 sub 6, porzione di area/strada a sud del fabbricato in esame che sfocia sulla via San Gallo, mappale di proprietà condivisa (vedi visure), e attrevarso porzione di terreno di pertinenzna e proprietà esclusiva dell'abitazione, in lato ovest.
La posizione dei beni immobili in esame è periferica, tuttavia facilmente raggiungibile.
Le dimensioni dell'appartamento e la sua distribuzione funzionale, rendono i beni appetibili come prima casa.
L'immobile alla data di sopralluogo era occupato dal proprietario si [redacted] odierno esecutato, che ha dichiarato di risiedervi con la famiglia. L'autorimessa utilizzata dal [redacted] per lo svolgimento della propria attività.
L'autorimessa potrebbe essere venduta separatamente, tale vendita separata comporterebbe tuttavia una modifica alla scala che attualmente collega la stessa all'abitazione. Si ritiene inoltre che l'autorimessa sia difficilmente negoziabile, per collocazione e destinazione, separatamente dall'abitazione soprastante. Il presente rapporto di valutazione non tiene conto dei beni mobili contenuti nelle unità in esame (abitazione e autorimessa) che non sono compresi, nelle valutazioni che seguono.
I beni vengono valutati come lotto unico.

**Audit documentale e Due Diligence**

| | |
|---|---|
| Conformità edilizia | □ Si x No pag.8/9 |
| Conformità catastale | □ Si x No pag.9/10 |
| Conformità titolarità | x Si □ No |

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

| | |
|---|---|
| Immobile occupato | □ No x Si pag. 10 |
| Spese condominiali arretrate | x No □ Si |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | x No □ Si |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | x No □ Si |

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

1. **Ipoteca volontaria**, iscritta a Brescia l'8 luglio 2015 ai n. 23146 di registro generale e n. 3965 di registro particolare;
2. **Pignoramento,** eseguito in data 01/07/2024 n° 5943 di repertorio, trascritto a Brescia il 10/07/2024 ai n. 31204 di registro generale e n. 21896 di registro particolare.



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

**Indice**


1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. ....3
2. Inquadramento delgli immobili....4
3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione....5
4. Identificazione pregressa dei beni ....7
5. Audit documentale e Due Diligence....8
   Legittimità edilizia – urbanistica ....8
   Rispondenza catastale....9
   Verifica della titolarità....10
6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente....10
8. Analisi estimativa ....11
9. Riepilogo dei valori di stima ....15
10. Dichiarazione di rispondenza ....16
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione ....16


## 1. Fasi accertamenti e date delle indagini

- ✓ In data 12.09.2024 venivo nominata quale esperto per la stima dei beni pignorati.
- ✓ In data 27.09.2024 accettavo l'incarico in modalità telematica.
- ✓ In data 30.09.2024 estraevo copia dei provvedimenti e/o documenti agli atti.

Dopo avere letto il quesito, al fine di dare risposta circostanziata allo stesso ho svolto tutti gli accertamenti necessari, attraverso cui ho verificato le caratteristiche qualitative e/o peculiari, nonché lo stato di manutenzione dei beni immobili oggetto di esecuzione.

- ✓ L'acceso ai beni immobili mi è stato concesso, accompagnata dal custode Giudiziario nominato Avv. Augusto Spadini, in data 22/10/2024 alle ore 10.00.
  Le operazioni da me condotte sono state svolte nel rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

In particolare:

- ✓ In data 30/09-09/10 e 22/10 verificavo l'esatta ed aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto di procedura attraverso visura telematica.
- ✓ In data 09.10.2024 acquisivo le mappe catastali delle unità in esame, regolarmente depositate presso il Catasto Edilizio Urbano.
- ✓ In data 22.10.2024 a partire dalle ore 10.00 esperivo il sopralluogo presso i beni oggetto di perizia, accompagnata dal Custode Giudiziario Avv. Augusto Spadini
- ✓ In data 02.10.2024 inoltravo richiesta di accesso agli atti depositati presso l'ufficio Tecnico del Comune di Botticino (Bs), accesso che mi è stato concesso in data 14/10/2024, in data 14/11/2024 e successivamente in data 12/12/2024.
  La sottoscritta ha, così, verificato la rispondenza o meno dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulle mappe catastali e negli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Gussago, nonché lo stato di conservazione dei beni.
- ✓ In data 12.11.2024 aggiornavo l'ispezione ipotecaria per l'eventuale accertamento di trascrizioni e/o iscrizioni a carico dei beni, successive al deposito della relazione ventennale, agli atti.



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

**Verifica della completezza documentazione di cui all'art. 567 cpc**

Con riferimento alla procedura in oggetto la scrivente CTU segnala che la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. è completa.

**Atto di provenienza**

Gli immobili oggetto di pignoramento e procedura esecutiva sono attualmente di proprietà dei [redacted] sopra generalizzati, per la quota di ½ ciascuno, ovvero per l'intera quota di piena proprietà dei mappali:

a) mappale 195 sub.10 e sub. 12 - mappale 388 sub 2, di proprietà esclusiva;
b) mappale 195 sub 11 e mappale 388 sub 3, per la quota indivisa pari a 2/4;
c) mappale 62 subalterno 6, per la quota indivisa di 12/120.

Gli immobili nella loro originaria consistenza e maggiore estensione, poi variata come verrà dettagliato a seguire, anteriormente al ventennio erano di proprietà [redacted]

- successione ex lege, a [redacted] di cui alla dichiarazione di successione registrata a Brescia al n° 21 vol. 1406, trascritta a Brescia il 27/05/1971 ai nn.ri 8999/7086 (riunione di usufrutto in morte [redacted]
- atto di divisione in data 13/03/1982 n. 19570 di rep. Notaio C. Bettoni, registrato a Brescia il 12/06/1989 al n° 2219 priv. e trascritto a Brescia il 12/06/1989 ai n.ri 15940/10834;
- successione ex [redacted] di cui alla dichiarazione di successione registrata a Brescia al n°24 vol. 1942, trascritta a Brescia il 05/10/1988 ai n.ri 26951/18229;
- atto di divisione in data 06/06/1989 n° 20180 di repertorio Notaio Cesare Bettoni, registrato a Brescia il 12/06/1989 al n° 2219 priv., trascritto a Brescia il 12/06/1989 ai n.ri 15490/10834.
- A seguito di atto di compravendita in data 20/12/2013 n° 98901 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione, registrato a Salò il 14 gennaio 2014 al n° 112 serie 1T, trascritto a Brescia, il 16/01/20214 ai n.ri 1312/876, i [redacted] odierni esecutati, sono divenuti titolari, in parti uguali tra loro, dei relativi diritti.

Quanto ad altre porzioni degli stessi, anteriormente al ventennio [redacted] successivamente in forza di:

- successione ex lege allo s[redacted] e registrata a Brescia 2 in data 06/08/2012 al n° 1263/9990/12, trascritta a Brescia il 12/04/2013 ai n.ri 13041/9128 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Brescia in data 16/01/2014 ai n.ri 1311/875);
- e del sopracitato di atto di compravendita in data 20/12/2013 n° 98901 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione, registrato a Salò il 14 gennaio 2014 al n° 112 serie 1T, trascritto a Brescia, il 16/01/20214 ai n.ri 1312/876, [redacted] odierni esecutati, sono divenuti titolari, in parti uguali tra loro, dei relativi diritti.

Quanto ad altre porzioni degli stessi, anteriormente al ventennio [redacted] successivamente in forza di:

- successione ex lege allo [redacted] registrata a Brescia 2 in data 06/08/2012 al n° 1263/9990/12, trascritta a Brescia il 12/04/2013 ai n.ri 13041/9128 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Brescia in data 16/01/2014 ai n.ri 1311/875);
- atto di divisione in data 20/12/2013 n° 98903 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione, registrato a Salò in 14/01/2014 al n° 114 serie 1T, trascritto a Brescia il 16/01/2014 ai n.ri 1315/787 (riunione di usufrutto in [redacted]
- atto di donazione in data 06/06/2019 n° 4070 di Rep. Notaio Nicola Maruca trascritto a Brescia il 21/06/2019 ai n.ri 28490/17927, [redacted] odierni esecutati, sono divenuti titolari, in parti uguali tra loro, dei relativi diritti.



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

## 2. Identificazione e descrizione attuale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e valutazione

Localizzazione

Provincia : **Brescia**
Comune : **Botticino**
Via : **San Gallo**
Civico n. : **3G – 5B**
Zona : **Frazione di Botticino**, a m. 474 s.l.m. sui pendii orientali del monte Maddalena, tra questo monte e il monte Dragone.

**Mappa geografica :**

Le frecce evidenziano l'autorimessa in lato est sulla via San Gallo e l'ingresso all'abitazione in lato ovest

**Destinazione urbanistica dell'immobile:** trattasi di unità abitativa con sottostante autorimessa attualmente utilizzata come officina per lo svolgimento dell'attività individuale del [redacted]

**Tipologia immobiliare**: immobile cielo terra, su due piani uno dei quali (piano autorimessa) fuori terra in lato est e nord, in adiacenza ad altro fabbricato in lato sud e controterra in lato ovest; la costruzione del fabbricato risale agli anni 2014/2015.
L'immobile è stato realizzato in aderenza ad un fabbricato già esistente in lato sud-sud/est.
**Tipologia edilizia del fabbricato:** fabbricato su due piani, quello abitativo fuori terra e quello destinato ad autorimessa parzialmente interrato.
**Tipologia edilizia unità immobiliare:** abitazione monofamiliare sviluppata su piano unico con circostante porzione d'area di proprietà esclusiva e sottostante autorimessa parzialmente interrata.

### Caratteristiche generali dell'immobile

**Struttura in elevazione:** struttura con pareti portanti in legno lamellare a strati incrociati "x-lam" e copertura in legno lamellare a travetti ed assito. I locali di abitazione sono realizzati su sottostante autorimessa con strutture interamente in conglomerato cementizio armato. Le fondazioni dei muri portanti sono continue con travi rovesce in conglomerato cementizio armato. I muri di sostegno verso il confine di proprietà sono in conglomerato cementizio armato. Plinti isolati a sostegno dei pilastri e pilastri stessi in conglomerato cementizio armato, collegati fra loro con travi rovesce sempre in c.c.a. I solai sono in laterocemento con interposti travetti prefabbricati, interasse di 50 cm. La scala a soletta rampante in calcestruzzo armato. Le pareti dell'abitazione sono in legno lamellare "x-lam" a tre strati incrociati. L'orditura del tetto, su solaio inclinato a capanna, in legno lamellare con travetti rettangolari, poggianti su travi principali di colmo in legno lamellare con sovrastante isolamento termico e copertura in tegole curve a canale. I cornicioni di gronda sono costituiti da barbe in lego in prosecuzione del solaio di copertura; le connessioni delle pareti in "x-lam" alla sottostruttura in c.c.a. sono realizzate con elementi metallici "hold-down".
**Finiture:** serramenti in legno con ante d'oscuro, facciate intonacate al civile, pavimenti interni in gres porcellanato e/o monocottura, pareti tinteggiate con colori chiari, soglie e banchine in marmo di Botticino.



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

**N. totale piani:** un piano fuori terra ed un piano seminterrato.

**Dimensione unità:** la superficie lorda del piano rialzato abitativo ammonta a 129,24 mq, cui si aggiungono le superfici di portico in lato sud (11,747 mq), balconi in lato est (5,671 +4,139 mq) e scala esterna in lato ovest, nonché l'area di pertinenza esclusiva in lato ovest. La superficie lorda dell'autorimessa ammonta a circa 56, 81 mq, esclusi locale caldaia e vano tecnico, locali non accatastati e non comparenti negli elaborati grafici autorizzativi.

**Caratteri domanda e offerta:**

**Lato acquirente**: privato — **Motivazione**: immobile prima casa
**Lato venditore**: Tribunale — **Motivazione**: vendita forzata
**Intermediari**: nessuno

**Forma di mercato**:

**Regime di mercato**: concorrenza monopolistica
**Filtering**: assente

## 3. Descrizione delle unità oggetto di valutazione

**Dato Immobiliare**
**Descrizione dell'immobile staggito**

Il bene immobile oggetto di procedura è un'abitazione monofamiliare, sviluppata su piano unico rialzato, con ingresso principale in lato ovest attraverso cortile di proprietà esclusiva, collegato in lato sud alla via pubblica e accesso da scala esterna di collegamento con il piano seminterrato, dove è ubicata l'autorimessa, il tutto come illustrato anche dagli elaborati grafici in allegato.
L'autorimessa è utilizzata dall'esecutato [redacted] per lo svolgimento della propria attività: " [redacted]
Trattasi di corpo di fabbrica indipendente edificato in aderenza, in lato sud, ad altro edificio pre-esistente di proprietà di terzi.
L'abitazione, come detto, sviluppata su piano unico si compone di un ampio vano destinato a soggiorno con angolo cottura e balcone con affaccio in lato est e con portico ed affaccio in lato sud. Un lungo corridoio disimpegna in lato est un bagno, una camera grande ed una seconda camera, quest'ultima matrimoniale e con balcone; in lato ovest sono ubicati il secondo bagno dell'abitazione ed una lavanderia, indicata in mappa catastale come ripostiglio.
Al piano seminterrato è ubicata l'autorimessa con accesso carraio sulla via S. Gallo civico 5B, collegata, come precisato, da scala esterna con il piano rialzato e l'ingresso pedonale dell'abitazione.
Il tutto come illustrato nelle immagini in allegato e negli elaborati grafici.
Lo sviluppo in pianta dell'abitazione è buono ed anche le dimensioni delle stanze, la costruzione del fabbricato risale al 2014/2015.
Le finiture interne rilevate sono buone, di qualità corrente, conforme alla tipologia dell'immobile alla sua destinazione ed alla data di costruzione:

- ✓ pavimento in monocottura/gres porcellanato in tutte le stanze, bagni compresi;
- ✓ zoccolino di finitura uguale ai pavimenti;
- ✓ il tetto è in legno con travi a vista;
- ✓ impianto di riscaldamento autonomo;
- ✓ porte interne laccate e scorrevoli scomparsa;
- ✓ serramenti esterni in legno con vetrocamera e ante d'oscuro laccate in colore pastello
- ✓ servizi igienici con pavimento e rivestimento h 1,20 circa in ceramica, sanitari e rubinetterie di buona qualità.

Il fabbricato è qualificato da:

- ✓ superficie utile di buone dimensioni;
- ✓ funzionalità degli ambienti;
- ✓ buona esposizione;
- ✓ buona dotazione di pertinenze accessorie.



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

**Confini :** est fronte in luce con affaccio sulla via San Gallo; nord fronte in luce cieco, sud in parte fronte in luce con affaccio su portico esclusivo ed in parte adiacente ad altra unità, ovest fronte il luce.

**Consistenza :**

□ Rilievo — □ solo interno
□ solo esterno

x Data del sopralluogo : **22/10/2024**

x Desunta graficamente da:

□ Planimetria catastale
x Elaborato grafico (atto autorizzativo)
□ Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione :**

x SEL - Superficie Esterna Lorda
□ SIL - Superficie Interna Lorda
□ SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici**

| | Superficie | Indice mercantile |
|---|---|---|
| **Superficie principale** | $m^2$ 129,24 | 100% |

**Superfici secondarie**

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|---|---|---|
| Portico | $m^2$ 11,75 | 35 %= 4,11 |
| Balcone | $m^2$ 5,67 | 25 %= 1,42 |
| Balcone | $m^2$ 4,14 | 25 %= 1,04 |
| Area esclusiva | $m^2$ 663,00 | = 25,00 mq * 10 %= 2,50<br>= 638,00 mq * 2% =12,76 |
| **Superficie commerciale** | | **$m^2$ 151,07** |

| | Superficie | Indice mercantile |
|---|---|---|
| **Autorimessa** | $m^2$ 56,81 | 50%= 28,41 |

**Caratteristiche qualitative:**
Come specificato, l'abitazione in esame è sviluppata su piano unico, trattasi di corpo di fabbrica indipendente con quattro fronti in luce, uno dei quali (sud) solo in parte in aderenza a costruzione già esistente e di altrui proprietà.
L'immobile si compone inoltre di un'autorimessa al piano seminterrato, che alla data di sopralluogo è risultata utilizzata non come pertinenza dell'abitazione ma come sede dell'attività svolta da uno dei due esecutati.
La posizione è buona ma periferica anche rispetto alla frazione San Gallo, del Comune di Botticino.
Le condizioni manutentive verificate in occasione del sopralluogo sono giudicate buone per quanto concerne l'interno dell'abitazione, buone, in parte incomplete per quanto concerne le parti esterne in lato ovest.
La costruzione dell'immobile risale al 2014/2015. L'abitazione è considerata recente ai fini della sua valutazione.

## 4. Identificazione pregressa dei Beni

La costituzione in catasto e l'attuale identificazione dei beni immobili deriva:

1. Mappali 195 sub. 10 e 12 e mappale 388 sub. 2 risultano da variazioni dei mappali 343 sub 4 e 195 sub 4; la loro costituzione risale alla variazione del 07/08/20218 Pratica n° BS0147091 in atti dal 08/08/2018 – unità afferenti edificate su area urbana (n° 33628.1/2018).



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2. variazione modifica identificativo del 18/01/2007 pratica BS0016320 in atti dal 18/01/2007 – variazione per modifica identificativo – allineamento mappe n. 6952.7/2007;
3. variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
4. variazione toponomastica del 25/11/2021 pratica n. BS0316153 in atti dal 25/11/2021 – variazione di toponomastica n. 316153.1/2021.

## 5. Audit Documentale e Due Diligence

**Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**
x Fabbricato successivo 01/09/1967
□ Fabbricato anteriore 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati**
A seguito di richiesta di accesso agli atti presso depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Botticino, sono stati forniti alla scrivente CTU i file relativi ai titoli autorizzativi dei beni immobili oggetto di valutazione:

- ✓ Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Botticino in data 19/04/2013, pratica edilizia n° 12439 presentata in data 14/11/2021 dalla [redacted] volturata in data 26/03/2014 ai [redacted] (odierni esecutati), Permesso di Costruire n° 14/2023.
- ✓ Pratica C.A. n°13/14 del 04/09/2014 e successiva integrazione per opere in legno "x-lam" DEL 17/02/2015.

La struttura è stata completata in data 13/03/2015.

ASTAlegale.net

**Situazione urbanistica**
Strumento urbanistico: PGT vigente
L'unità in esame è inserita dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Botticino in zona "aree residenziali consolidate di completamento a bassa densità", zona normata dall'Art. 42.2 delle Norme Tecniche di Attuazione in vigore.
Tali aree corrispondono a porzioni di territorio comunale intercluse o prossime ad insediamenti residenziali esistenti, prive di interesse storico, per le quali si ritiene idonea in relazione ai servizi esistenti e alle caratteristiche del sito una densità fondiaria bassa. Indice di edificabilità fondiaria 1,4 mc/mq.

## RISPONDENZA URBANISTICA

**Dal confronto tra gli elaborati autorizzativi e quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:**

- ✓ nel soggiorno dell'abitazione è stata realizzata una tramezza che costituisce la spalla dell'angolo cottura, sulle mappe catastali la spalla è segnata con profondità di circa 60 cm mentre in loco è stata realizzata di circa 1,00 mt;
- ✓ lo sviluppo in pianta della camera matrimoniale è diverso da quello rappresentato sugli elaborati grafici (sia autorizzativi che catastale), in particolare la parte di tramezza tra bagno (lato ovest) e camera è obliqua e non parallela al muro perimetrale lato nord;
- ✓ esternamente, lato sud, portico sono stati realizzati tre gradini, esterni rispetto ai pilastri evidenziati sia negli elaborati grafici di autorizzazione che in quello catastale;
- ✓ per quanto concerne l'autorimessa, in lato ovest, controterra, è stato ricavato un vano caldaia con porta di accesso, sul muro che delimita la scala esterna di accesso al piano rialzato, esattamente di fronte alla scala che sale;
- ✓ sempre all'interno dell'autorimessa in lato sud, a confine con l'altra proprietà, è stato ricavato un altro piccolo vano con accesso dall'autorimessa stessa.

Le difformità rilevate internamente all'abitazione dal punto di vista dell'autorizzazione non presentano alcuna complicazione, si tratta di modeste modifiche alla ripartizione interna degli spazi.



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La realizzazione dei gradini esterni al portico di proprietà esclusiva in collegamento con l'area di proprietà del fabbricato a confine sono stati concessi in quanto quest'ultimo (immobile a confine) è di proprietà di parenti degli esecutati. La valutazione considera come confine di proprietà il limite esterno del portico, coincidente con i pilastri, così come rappresentato sulle mappe catastali e sugli elaborati autorizzativi; non vengono pertanto tali gradini come parte dell'abitazione oggetto di valutazione e vendita all'asta.
Per il vano caldaia ed il piccolo vano ricavato in lato sud dell'autorimessa dovrà essere presentata una pratica in sanatoria, con la quale verranno anche precisate le piccole difformità interne all'abitazione.

## Rispondenza catastale

**Beni immobili identificati in mappa al** Foglio7 NCT del Comune di Botticino:

1. **particella 195 Subalterno 12** - via san Gallo 5 – 3G – piano T- categoria A/2 - classe 3 – consistenza: 5 vani - superficie catastale 134,00 mq - rendita catastale € 387,34;
2. **particella 195 Subalterno 10** – via san Gallo 5 – piano T/S1 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 50,00 mq – superficie 62 mq – rendita catastale € 131,70;
3. **particella 388 Subalterno 2** – via san Gallo 5 – categoria F/1 - consistenza 15,00 mq;
4. **particella 195 Subalterno 11** – via san Gallo 5 – categoria F/1 - consistenza 30,00 mq;
5. **particella 388 Subalterno 3** – via san Gallo 5 – categoria F/1 - consistenza 42,00 mq;
6. **particella 62 Subalterno 6** – via san Gallo 5 – categoria F/1 - consistenza 125,00 mq;

I subalterni ai punti 1,2 e 3 sono di proprietà esclusiva dei sig.ri Esecutati per la quota di ½ ciascuno e identificano l'abitazione con l'area di pertinenza, l'autorimessa ed una porzione di area in lato est.
I subalterni ai punti 4 e 5 sono di proprietà dei sig.ri esecutati per la quota di 1/4 ciascuno.
Il subalterno al punto 6 è di proprietà dei sig.ri esecutati per la quota di 12/120 ciascuno.

Elenco documentazione visionata: mappe catastali acquisite tramite visura.

Data verifica catastale: 30.09 - 09.10 e 22.10.2024

ASTALegale.net

## RISPONDENZA CATASTALE

**Dal confronto tra le mappe catastali con quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:**

- ✓ nel soggiorno dell'abitazione è stata realizzata una tramezza che costituisce la spalla dell'angolo cottura, sulle mappe catastali la spalla è segnata con profondità di circa 60 cm mentre in loco è stata realizzata di circa 1,00 mt;
- ✓ lo sviluppo in pianta della camera matrimoniale è diverso da quello rappresentato sugli elaborati grafici (sia autorizzativi che catastale), in particolare la parte di tramezza tra bagno (lato ovest) e camera è obliqua e non parallela al muro perimetrale lato nord;
- ✓ esternamente, lato sud, portico sono stati realizzati tre gradini, esterni rispetto ai pilastri evidenziati sia negli elaborati grafici di autorizzazione che in quello catastale;
- ✓ per quanto concerne l'autorimessa, in lato ovest, controterra, è stato ricavato un vano caldaia con porta di accesso, sul muro che delimita la scala esterna di accesso al piano rialzato, esattamente di fronte alla scala che sale;
- ✓ sempre all'interno dell'autorimessa in lato sud, a confine con l'altra proprietà, è stato ricavato un altro piccolo vano con accesso dall'autorimessa stessa.

Le difformità rilevate internamente all'abitazione dal punto di vista dell'autorizzazione non presentano alcuna complicazione, si tratta di modeste modifiche alla ripartizione interna degli spazi.
La realizzazione dei gradini esterni al portico di proprietà esclusiva in collegamento con l'area di proprietà del fabbricato a confine sono stati concessi in quanto quest'ultimo (immobile a confine) è di proprietà di parenti degli esecutati. La valutazione considera come confine di proprietà il limite esterno del portico, coincidente con i pilastri, così come rappresentato sulle mappe catastali e sugli elaborati autorizzativi; non vengono pertanto tali gradini come parte dell'abitazione oggetto di valutazione e vendita all'asta.



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per il vano caldaia ed il piccolo vano ricavato in lato sud dell'autorimessa dovrà essere presentata una pratica in sanatoria, con la quale verranno anche precisate le piccole difformità interne all'abitazione.

Viene stimato un costo complessivo di € 12.000,00 per la regolarizzazione delle difformità, importo comprensivo di eventuale pratica edilizia in sanatoria, sanzione e successivo aggiornamento catastale.

## Verifica della Titolarità
## Inquadramento della titolarità

**Titoli di provenienza:**

- successione ex lege allo s
  registrata a Brescia 2 in data 06/08/2012 al n° 1263/9990/12, trascritta a Brescia il 12/04/2013 ai n.ri 13041/9128 (accettazione tacita dell'eredità trascritta a Brescia in data 16/01/2014 ai n.ri 1311/875);
- atto di divisione in data 20/12/2013 n° 98903 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione, registrato a Salò in 14/01/2014 al n° 114 serie 1T, trascritto a Brescia il 16/01/2014 ai n.ri 1315/787 (riunione di usufrutto in morte ;
- atto di compravendita in data 20/12/2013 n° 98901 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione, registrato a Salò il 14 gennaio 2014 al n° 112 serie 1T, trascritto a Brescia, il 16/01/20214 ai n.ri 1312/876, i sig.ri [redacted] odierni esecutati, sono divenuti titolari, in parti uguali tra loro, dei relativi diritti.
- atto di donazione in data 06/06/2019 n° 4070 di Rep. Notaio Nicola Maruca trascritto a Brescia il 21/06/2019 ai n.ri 28490/17927, [redacted] odierni esecutati, sono divenuti titolari, in parti uguali tra loro, dei relativi diritti.

**Quota di proprietà:**

- i mappali 195 subalterno 10 e 12 ed il mappale 388 subalterno 2 sono di proprietà esclusiva dei sig.ri esecutati per la quota di ½ ciascuno e identificano l'abitazione con l'area di pertinenza, l'autorimessa ed una porzione di area in lato est.
- I mappali 195 subalterno 11 e 388 subalterno3 sono di proprietà dei sig.ri esecutati per la quota di 1/4 ciascuno.
- Il mappale 62 subalterno 6 è di proprietà dei sig.ri esecutati per la quota di 12/120 ciascuno.

[redacted]

### Stato di possesso del bene alla data della valutazione

✓ **Occupato:** in occasione del sopralluogo è stata accertato che i beni oggetto di procedura sono utilizzati dal sig. [redacted] come abitazione l'unità a destinazione residenziale e per lo svolgimento della propria attività lavorativa l'autorimessa.

## 6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Nulla da segnalare

## 7. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

Agli atti è depositata una relazione Notarile a firma del Notaio Giovanna MINA che la scrivente C.T.U. ha controllato e fatto propria, aggiornandola per quanto necessario.
Gli immobili sopra descritti sono gravati dalla formalità pregiudizievoli che seguono:

1. **Ipoteca volontaria**, a garanzia di contratto di mutuo fondiario a stati di avanzamento, iscritta a Brescia l'8 luglio 2015 ai n.ri 23146/3965, per l'importo di € 460.000,00, a favore della "Banca di Bedizzole Turano Valvestino – Credito Cooperativo Società Cooperativa", con sede in Bedizzole (Bs), contro [redacted] odierni esecutati, per la proprietà dell'intero dei mappali 343 sub 4 – 195 sub 4, per la [redacted]



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

quota di 2/4 del mappale 343 sub 5 e per la quota di 12/120 del mappale 62 sub 6; tutti identificati al foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Botticino (Bs);

2. **Pignoramento, del Tribunale di Brescia** eseguito in data 01/07/2024 n° 5943 di repertorio, trascritto a Brescia il 10/07/2024 ai nn. 31204/21896, a favore di ESTELLA SPE SRL" con sede in Milano : [redacted] odierni esecutati, per la proprietà dell'intero dei mappali 343 sub 4 – 195 sub 4, per la quota di 2/4 del mappale 343 sub 5 e per la quota di 12/120 del mappale 62 sub 6; tutti identificati al foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Botticino (Bs).

**Al 11/11/2024,** data di ultima verifica, non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dei beni immobili oggetto di perizia e dei sig.ri esecutati

## 8. Analisi estimativa

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 della procedura esecutiva avente come oggetto i beni immobili sopra descritti e identificati.
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, è necessario valutare ed esaminare i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile oggetto di perizia in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

**Basi del valore**
**Il valore commerciale o valore di mercato** è un presupposto necessario da valutare per determinare il prezzo a base d'asta. Il valore commerciale o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di 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*." (IVS 1,3.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste - la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati ognuno dal proprio interesse;
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1,3.2.1).

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel novembre 2009, ed aggiornato nel dicembre 2015.

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, altresì, 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.*



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

*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 **prezzo a base d'asta** si ottiene pertanto detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura, tra queste:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- decreto di trasferimento e possesso del bene, il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta;
- la vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell'esecutato;
- la mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.

**Condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini e tiene conto di tutte le valutazioni e/o considerazioni espresse nel presente rapporto di valutazione con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di procedura.
La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti e tiene conto dell'esito delle indagini svolte.
Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possano incidere sul risultato del rapporto di valutazione.
**Verifica del migliore e più conveniente uso** *(HBU_ Highest and Best Use )*

La destinazione d'uso più conveniente delle unità immobiliari oggetto di valutazione è quella attuale, ovvero in essere alla data di valutazione.

## Metodo di STIMA, criteri e procedimenti

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed altri aventi caratteristiche tecniche simili (costruttive, di destinazione e di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.
Il metodo comparativo si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per beni simili.
Per procedere con il confronto diretto tra l'immobile in esame ed immobili comparabili sono state, pertanto, selezionate alcune unità di confronto nello stesso segmento di mercato (principalmente tipologia ed ubicazione).
Una volta fatta la selezione sono stati determinati gli aggiustamenti ascrivibili alle diverse caratteristiche immobiliari.
Gli aggiustamenti sono stati valutati per ogni singola caratteristica immobiliare ritenuta significativa nella formazione del prezzo finale ed in particolare calcolando la differenza nei totali delle caratteristiche dell'immobile da valutare rispetto agli immobili presi a confronto.

**Analisi del mercato**
L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato.
L'analisi di mercato considera, inoltre, l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.
Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.
**Il probabile regime di mercato nel quale si formerà il prezzo di beni immobili come quelli in esame è il seguente: concorrenza monopolistica, operano un gran numero di acquirenti e di venditori, il prodotto non è omogeneo.**

**Analisi del segmento di mercato**
Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.
**Nel caso in esame il segmento di mercato è formato da:**

- **abitazione trilocale prima casa con autorimessa.**

**Indagini e ricerche di mercato**
Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di dati aggiornati, relativi a beni immobili aventi il più possibile caratteristiche simili a quelli in esame, assumendo informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano in zona ed attraverso la consultazione di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.
Sono stati presi in esame a seguito di tale indagine una campionatura di immobili comparabili per caratteristiche qualitative ed ubicazione.
Gli immobili in esame ed i comparabili beni inseriti all'interno della medesima zona di mercato immobiliare ed in condizioni d'uso/età (per i fabbricati) simili.
Sostanzialmente gli immobili selezionati per il confronto differiscono per: *superficie, vetustà, condizioni manutentive, livello di piano, esposizione/affacci, dotazione di pertinenze.*

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.
Hanno costituito un ulteriore ed utile riferimento per la valutazione del bene staggito pubblicazioni di settore quali la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio, i dati pubblicati dal Borsino Immobiliare sempre con riferimento al Comune di Ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Per SEL si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.
Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili usati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".
Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.
Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

| **ANALISI DEI BOLLETTINI** | **Valore minimo** | **Valore massimo** | **Valore medio** |
|---|---|---|---|
| **TIPOLOGIA ANALIZZATA** | | | |
| Bollettino Pro Brixia (recente vetustà da 10 a 15 anni) | 1.290,00 €/mq | 1.620,00 €/mq | 1.455,00 €/mq |
| Bollettino O.M.I. (abitazioni civili) | 1.200,00 €/mq | 1.550,00 €/mq | 1.375,00 €/mq |
| Borsino Immobiliare (abitazioni in fascia inferiore alla media di zona) | 1.343,00 €/mq | 1.522,00 €/mq | 1.433,00€/mq |
| | | | |



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

| ANALISI DEGLI ANNUNCI SULLE PIATTAFORME ON LINE | Superficie | Valore | Incidenza €/mq |
|---|---|---|---|
| **TIPOLOGIA ANALIZZATA (abitazioni)** | | | |
| Annuncio STUDIO DAMA IMMOBILIARE | 111,00 mq | 200.000,00 | 1.800,00 €/mq |
| Annuncio Immobiliare.it | 180,00 mq | 335.000,00 | 1.861,00 €/mq |
| Annuncio TECNOCASA | 100,00 mq | 89.000,00 | 890,00€/mq |
| Annuncio TECNOCASA | 65,00 mq | 79.000,00 | 1.215,00 €/mq |
| Annuncio TECNOCASA | 109,00 mq | 129.000,00 | 1.183,00 €/mq |
| | | | |
| Trend mercato anno 2024 | | | € 1.235,16 €/mq |
| | | | |
| Compravendita settembre 2023 | | | € 441,51 €/mq |
| | | | |
| Media annunci | | | 1.390,00 €/mq |
| Margine di trattativa - 10% | | | 1.250,00 €/mq |

L'abitazione oggetto di valutazione, come specificato, è del tipo monofamiliare, in fabbricato semi indipendente, sviluppata su piano unico (rialzato/primo) con dotazione di buone pertinenze accessorie; l'autorimessa, collegata direttamente all'abitazione è di fatto utilizzata per lo svolgimento dell'attività di uno dei due sig.ri esecutati, che risiede con la famiglia nell'abitazione stessa; il tutto come sopra specificato e dettagliato. Ai fini della valutazione viene considerata come autorimessa di pertinenza ed uso dell'abitazione.
L'immobile è ubicato in una frazione del Comune di Botticino, apprezzata dal mercato immobiliare locale; tuttavia, nello specifico dei beni in esame, la località è periferica anche rispetto alla frazione di San Gallo.
La zona è caratterizzata dalla presenza di isolati insediamenti a carattere residenziale ed è considerata anche dallo strumento urbanistico vigente come zona a bassa densità fondiaria.
Dal punto di vista immobiliare la zona del Comune più interessante ed apprezzata, anche in termini di annunci pubblicati, è Botticino Sera, la frazione di San Gallo è collinare e di fatto costituisce la prosecuzione verso la collina, di Botticino Sera. Per quanto riguarda nello specifico i singoli segmenti del mercato immobiliare nel Comune di Botticino, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggiore apprezzamento percentuale è costituita da trilocali, come l'abitazione in oggetto. Tuttavia, trattasi di mercato poco omogeneo e pertanto la valutazione che segue, pur avendo a riferimento i valori sopra espressi, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, "aggiustando" di conseguenza i valori di riferimento.
Tenuto conto dei valori correnti in zona per beni immobili aventi caratteristiche simili la scrivente C.T.U. fissa il valore di mercato dell'unità oggetto di perizia come da schema che segue: "Analisi Estimativa 1"
Tale valore corrisponde all'intera quota di proprietà. Diritto venduto: piena proprietà per quanto concerne l'abitazione, l'autorimessa e le porzioni di area di proprietà esclusiva, per le quote più sopra specificate, in carico agli esecutati le altre porzioni di area urbana che circondano il fabbricato. Per una più precisa identificazione del tutto si rimanda anche agli elaborati grafici in allegato.

| **Stima del valore di mercato dei beni – Analisi Estimativa 1** | | | |
|---|---|---|---|
| **METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO** | | | |
| **VALORE MINIMO** | **VALORE MASSIMO** | | **VALORE MEDIO** |
| 1.290,00 €/mq | 1.620,00 €/mq | | 1.455,00 €/mq |
| 1.200,00 €/mq | 1.550,00 €/mq | | 1.375,00 €/mq |
| 1.343,00 €/mq | 1.522,00 €/mq | | 1.433,00 €/mq |
| | | trend di mercato 2024 | 1.235,00 €/mq |
| | | **Valore medio annunci** | 1.250,00 €/mq |
| | | **VALORE MEDIO** | **€ 1.349,60** |
| | | **DEVIAZIONE STANDARD** | **€ 102,18** |
| **€ 1.247,42** | **€ 1.451,78** | | |
| | | | |
| **Valore unitario definito per i beni immobili in esame in libero mercato** | | | **€ 1.200,00** |
| **Valore complessivo arrotondato a** | | | **€ 215.000,00** |



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Determinato il più probabile valore in libero mercato come spora specificato, il prezzo di base d'asta viene fissato, detraendo, come specificato, tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.
A seguire l'"Analisi Estimativa 2", ovvero la stima del Valore di Vendita Forzata.

| **Stima del valore di Vendita Forzata** | |
|---|---|
| **Analisi Estimativa 2** | |
| Valore di libero mercato | € 215.000,00 |
| Rendita catastale dei beni | € 519,04 |
| Valore calcolato in base alla rendita catastale | € 59.494,12 |
| Reddito presunto mensile | € 500,00 |
| Tempo presunto fra stima e aggiudicazione | 18 mesi |
| Maggiore incidenza trasferimento fiscale | € 15.050,00 |
| Mancati redditi da aggiudicazione a trasferimento 12M | € 6.000,00 |
| Deprezzamento per mancata gestione 5% | € 16.125,00 |
| Svalutazione mancata garanzia sulla qualità del bene 10% | € 21.500,00 |
| | |
| **Maggiori costi per vendita forzata** | **€ 58.675,00** |
| **Valore dei beni detratti i maggiori costi** | **€ 156.325,00** |
| **Oneri di regolarizzazione** | **€ 12.000,00** |
| **Valore dei beni a base d'asta** | **€ 144.325,00** |
| **Valore arrotondato a** | **€ 144.000,00** |

ASTAlegale.net

## 9. Riepilogo dei valori di stima

**Beni immobili identificati in mappa al** Foglio7 NCT del Comune di Botticino:

- **particella 195 Subalterno 12** - via san Gallo 5 – 3G – piano T- categoria A/2 - classe 3 – consistenza: 5 vani - superficie catastale 134,00 mq - rendita catastale € 387,34; quota intera
- **particella 195 Subalterno 10** – via san Gallo 5 – piano T/S1 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 50,00 mq – superficie 62 mq – rendita catastale € 131,70; quota intera
- **particella 388 Subalterno 2** – via san Gallo 5 – categoria F/1 - consistenza 15,00 mq; quota intera
- **particella 195 Subalterno 11** – via san Gallo 5 – categoria F/1 - consistenza 30,00 mq; quota 2/4
- **particella 388 Subalterno 3** – via san Gallo 5 – categoria F/1 - consistenza 42,00 mq; quota 2/4
- **particella 62 Subalterno 6** – via san Gallo 5 – categoria F/1 - consistenza 125,00 mq; quota 12/120

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 215.000,00** (analisi estimativa 1).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta detratti gli oneri tutti già specificati, viene quantificato in **€ 144.000,00** (analisi estimativa 2).



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

## 10. Dichiarazione di rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed 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, il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia: n° 360 Albo CTU, iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1358

**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.
- ✓ È 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.

**Data rapporto valutazione: 10.01.2025**

ASTAlegale.net

**Elenco della documentazione in allegato al rapporto di valutazione**

1. Rilievo fotografico;
2. Visure storiche catastali;
3. Estratti mappa catastali;
4. Copia Atto di provenienza;
5. Copia elaborati grafici autorizzativi
8. Ispezione conservatoria aggiornata al 11/11/2024



Firmato Da: ALESSANDRA SALVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49efa86fb1a5e8815bcf8efbade881fd

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009