

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 18/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®**Giudice****DOTT. DAVIDE FOPPA VICENZINI****Creditore procedente**

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Con sede in Via Altiero Spinelli, 30 ñ Roma
C.F. 09339391006

ASTE
GIUDIZIARIE®**Rappresentato dall'Avvocato**

NICOLA STEFANINI
Con Studio Legale in Via A. Locatelli, 14 ñ 24121 Bergamo
Tel. 035.242614 e fax 035.243828
Pec: avvnicolastefanini@cfnppec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®**Esecutato**

OMISSIS
Residente in via dei Pizzi, 59 ñ 25020 Azzano Mella (BS)
C.F. OMISSIS
OMISSIS
Residente in via dei Pizzi, 59 ñ 25020 Azzano Mella (BS)
C.F. OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Esperto incaricato**

ARCH. SILVIA LORENZINI
Con studio in Via Rocca d'Anfo, 21 - 25128 Brescia
Tel 030.3756398
E mail: silvialorenzini@studiometroquadro.it
Pec: silvia.lorenzini@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1743

ASTE
GIUDIZIARIE®*Timbro e firma*

Silvia Lorenzini

ASTE
GIUDIZIARIE®**Custode giudiziario**

AVV.ELENA ANNA POMA
via Giordano Bruno, 9, Borgosatollo (BS)
Tel. 030 2502996
Email: avv.elenapoma@pepstudiolegale.com
Pec: avv.elenapoma@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Date

Nomina dell'esperto	17/02/2026
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26/02/2026
Data della consegna del rapporto di valutazione	01/06/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	01/07/2026

Identificazione del lotto**LOTTO UNICO: IMMOBILE IN AZZANO MELLA (BS)**

Descrizione sintetica	porzione di villa bifamiliare, autorimessa a piano seminterrato, giardino/corte esclusiva
Ubicazione	via Dei Pizzi n.59 ñ Azzano Mella (Brescia)
Identificativi catastali	Sez. NCT , foglio 7 , particella 207 subalterno 1 , categoria A/7 , classe 3 , consistenza 7,5 vani, piano S1-T , totale 176 mq. , totale escluse aree scoperte 165 mq. , rendita euro 522,91 (appartamento) Sez. NCT , foglio 7 , particella 207 , subalterno 2 , categoria C/6 , classe 2 , consistenza 36 mq., piano S1 , totale 36 mq. , rendita euro 57,64 (autorimessa) Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alla quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte come per legge (art. 1117 Cod. Civ.) e per destinazione e precisamente del muro di confine in lato est. Ai suddetti beni compete il bene comune non censibile identificato catastalmente come Sezione urbana NCT , foglio 7 , particella 204 (corte, spazio di manovra, scivolo) .
Quota di proprietà	OMISSIS 1/2 e OMISSIS 1/2
Diritto di proprietà	piena ed esclusiva proprietà
Divisibilità dell'immobile	non divisibile
Più probabile valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE	ù. 425.000,00
Più probabile valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE da porre a base d'asta	ù. 370.000,00
Valore locativo annuo delle unità immobiliari	ù. 13.800,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

I beni fanno parte di una porzione di bifamiliare e consistono in un ampio appartamento a piano terra con locali accessori e autorimessa a piano seminterrato, giardino/corte esclusivi. Le condizioni manutentive sono molto buone. Le unità immobiliari hanno ingresso pedonale e carroia in via dei Pizzi e sono site nelle vicinanze dei principali servizi amministrativi, direzionali, culturali e religiosi di Azzano Mella. Il tessuto urbano circostante è omogeneo a destinazione prevalentemente residenziale.

Le suddette caratteristiche conferiscono all'immobile una ottima commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☒ Si	☐ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

τ No X Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

τ No X Si

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Completezza documentazione art. 567 c.p.c.

τ No X Si

Limitazioni

Assunzioni limitative

X No τ Si

Condizioni limitative

X No τ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 19.04.2013 ai nn. 54542/16709 del repertorio del Notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (CR), iscritta a Brescia in data 22.04.2013 al n. 14359/2186 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma c.f. 09339391006, somma iscritta ü. 578.000,00 somma capitale ü. 289.000,00, durata 25 anni, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS e la signora OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno;
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello UNEP di Brescia del 09.12.2025 repertorio n. 9563/2025, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia in data 30.01.2026 ai nn. 3834/2619, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma c.f. 09339391006, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS e la signora OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.



Indice



1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	11
4.1	Legittimità edilizia e urbanistica.....	11
4.2	Rispondenza catastale	13
4.3	Verifica della titolarità	15
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	16
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente	16
7.	Analisi estimativa.....	17
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	20
9.	Dichiarazione di rispondenza	21
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	22



**1. Fasi - accertamenti e date delle indagini**

- In data 18.02.2026 mi veniva notificato dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ordinanza di nomina quale esperto per la stima del bene in oggetto;
- In data 26.02.2026 ho accettato l'oncarico e prestato il giuramento in modalità telematica;
- Ho verificato la presenza del Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
- In data 26.02.2026, 27.02.2026, 03.03.2026 e 21.04.2026 ho acquisito le mappe catastali dei beni in esame, depositate presso il Catasto Edilizio Urbano di Brescia e verificato l'esatta e aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto dell'esecuzione con visura storica telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia e i Servizi Catastali;
- In data 05.03.2026 veniva richiesto l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Azzano Mella e lo Sportello Unico dell'Edilizia per verificare la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione;
- Il sopralluogo presso l'immobile in Azzano Mella è stato effettuato in data 09.03.2026 alla presenza del sig. OMISSIS, della sig.ra OMISSIS e dell'avv. Elena Poma in qualità di Custode Giudiziario;
- In data 27.02.2026 e 14.04.2026 ho acquisito tramite visura telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia e il Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie aggiornate;
- In data 04.05.2026 è stata interpellata l'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto registrati relativamente ai beni immobili oggetto dell'esecuzione;



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------|--------------|
| • Provincia | Brescia |
| • Comune | Azzano Mella |
| • Frazione | // |
| • Località | // |
| • Quartiere | // |
| • Via | Dei Pizzi |
| • Civico n. | 59 |

Zona

Azzano Mella è un Comune della Provincia sud di Brescia. Il paese è ben collegato con il capoluogo di provincia, da cui dista circa 22 Km., tramite tangenziale ovest e strada provinciale SP9 e linee di trasporto pubblico. Il territorio comunale ha un andamento plani-altimetrico prevalentemente pianeggiante, bagnato ad ovest dal fiume Mella che segna il confine con il Comune di Capriano del Colle. I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono collocati in una zona residenziale a confine con la zona agricola, ma breve distanza dagli esercizi commerciali, dai principali servizi religiosi, amministrativi e direzionali del paese. Il contesto circostante è in buone condizioni.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale.

Tipologia immobiliare: porzione di villa bifamiliare, autorimessa a piano seminterrato, giardino/corte esclusivi.

Tipologia edilizia del fabbricato

I beni fanno parte di una porzione di un fabbricato residenziale degli anni 70 ristrutturato nel 2013, composto da un ampio appartamento che si sviluppa su un piano fuori terra, con lavanderia/locale tecnico, bagno e autorimessa a piano seminterrato, collegati da vano scala interno. L'accesso pedonale avviene da via dei Pizzi n.59 attraverso cancellino in ferro zincato elettrificato, l'accesso carraio avviene da via dei Pizzi n.61 attraverso cancello in ferro zincato a doppio battente elettrificato; entrambe i cancelli conducono al giardino e alla corte esclusivi. Dalla corte tramite una rampa si giunge all'autorimessa. L'edificio è in condizioni manutentive molto buone.

Tipologia edilizia unità immobiliare

L'appartamento è un pentalocale completo di servizi e accessori con un'ottima esposizione in quanto ha tre affacci a nord, ovest e a sud.

Caratteristiche generali dell'immobile

Il tetto dell'edificio è a falde inclinate in latero-cemento con muricci e tavelloni; il manto di copertura è in tegole e la lattoneria è in lamiera preverniciata. La struttura portante è a pilastri e travi in c.a., solai sono piani in latero-cemento, le pareti perimetrali e le tramezze sono in laterizio, tutto intonacato al civile e tinteggiato. Le facciate sono intonacate al civile e ben tinteggiate al quarzo con pilastri e particolari rivestiti in pietra tipo Credaro. I serramenti sono in pvc con veneziane all'interno della vetrocamera, protetti da zanzariere; banchine e soglie sono in marmo di Botticino. Le ringhiere sono in ferro battuto a disegno semplice. La pavimentazione dei camminamenti esterni è in piastrelle di gres, quella della corte di pertinenza antistante la rampa dell'autorimessa è in battuto di cemento. Le scale esterne sono in muratura con pedate e alzate in gres. Sul tetto sono montati pannelli per l'impianto fotovoltaico e solare termico. Il lotto è delimitato da muretto di cinta in cemento con soprastante ringhiera in ferro battuto a disegno semplice.

Dimensione

L'appartamento ha superficie utile pari a 125,26 mq. circa, a cui si aggiungono a piano seminterrato un locale caldaia/lavanderia, un bagno e un disbrigo di superficie netta totale pari a circa 19,50 mq. ed un'autorimessa di circa 36,33 mq. circa.

Sono presenti un portico, un balcone e una loggia di superficie totale pari a 43,55 mq. circa.

Completano l'immobile un giardino/corte esclusiva di superficie pari a 690 mq. circa.

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	privato
	società
Lato venditore	privato

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica.

Filtering: assente.

Fase del mercato immobiliare: in timida ripresa.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento, a cui si accede da portico esclusivo (13,97 mq. circa), è costituito da una zona giorno composta da un ingresso-soggiorno (s.u. 41,61 mq. circa), una cucina a vista (s.u. 16,61 mq. circa) e un disbrigo (s.u. 1,37 mq. circa); un corridoio (s.u. 6,32 mq. circa) distribuisce la zona notte composta da tre camere (s.u. 12,91 mq., 17,82 mq. e 18,59 mq. circa) e un bagno (s.u. 10,03 mq. circa). Tutti gli ambienti sono finestrati. Dalla scala interna si giunge al piano seminterrato composto da un disbrigo (5,62 mq. circa), un locale lavanderia/caldaia finestrato (10,40 mq. circa), un bagno cieco (3,48 mq. circa) e un'autorimessa (36,33 mq. circa) con basculante e finestre. E' presente un locale abusivo finestrato (17,30 mq. circa) collegato all'autorimessa. Completano l'appartamento un balcone (3,01 mq. circa) e una loggia (26,57 mq. circa) a cui si accede anche dal giardino tramite scala esterna. L'immobile è circondato su tre lati dal giardino/corte di pertinenza (690 mq. circa); l'autorimessa è accessibile anche dalla corte tramite rampa.

Confini

I beni confinano a nord con Via dei Pizzi; ad est con altra unità immobiliare a muro comune divisorio e relativo giardino (particella 205 che consiste nell'altra porzione di bifamiliare); a sud prospetta su giardino di altra proprietà immobiliare (particella 456); ad ovest prospetta su giardini di altre unità immobiliari (particelle 643 e 661).

Consistenza

X Rilievo	X Interno e esterno
X Diretto in loco	τ Solo esterno
X Data del sopralluogo	Collaboratore
X Desunto graficamente da:	09/03/2026
	X Planimetria catastale verificata in loco
	X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	τ Elaborato grafico (generico)
	X SEL - Superficie Esterna Lorda
	τ SIL - Superficie Interna Lorda
	τ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

Destinazione	Superficie m ²	Indice mercantile	Superficie commerciale m ²
Appartamento a piano terra	160,00	100%	160,00

Superfici secondarie

Destinazione	Superficie m ²	Indice mercantile	Superficie commerciale m ²
Autorimessa	42,00	50%	21,00
Locale tecnico, wc, disbrigo	28,00	50 %	14,00
Balcone	3,01	50 %	1,50
Loggia	26,57	35 %	9,29
Portico	13,97	60 %	8,38
Giardino/corte	690,00	5 %	34,50
Superficie commerciale			m² 248,67

Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Piano: terra e seminterrato

Ascensore: assente

Servizi igienici: 2

Riscaldamento: a pavimento, autonomo con caldaia

Condizionamento: canalizzato nel controsoffitto

Impianto elettrico: presente

Impianto antifurto: presente

Impianto idrotermosanitario: presente

Impianto fotovoltaico: presente sul tetto

Impianto solare termico: presente sul tetto

Manutenzione fabbricato: molto buona

Manutenzione del bene: molto buona

Classe energetica abitazione: G - ACE relativo al solo mappale 207 sub.1, Codice Identificativo n.17008-000056/12 del 18.10.2012 valido fino al 18.10.2022, quindi scaduto, allegato all'atto di compravendita del 19.04.2013 nn.54.541/16.708. Esiste un altro ACE relativo al solo mappale 204 sub.1, Codice Identificativo n.17008-000060/13 del 17.09.2013 valido fino al 17.09.2023, anch'esso scaduto, allegato alla D.I.A. n.35 del 03.07.2013 Prot.4113 variante a S.C.I.A. n.25 del 14.05.2013 Prot. n.2981; quest'ultimo ACE si riferisce al mappale 204 sub.1 che non esiste, probabilmente si tratta di un errore dovendosi riferire al mappale 207 sub.1.

Classe energetica autorimessa: per il mappale 207 sub.2 non sussiste l'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica, trattandosi di locale privo di "generatore di calore".

Esposizione: ottima

Panoramicità dell'immobile: ottima

Funzionalità: ottima

Finiture: ottime

I beni da valutare fanno parte di una porzione di bifamiliare che si articola su un piano fuori terra e un seminterrato collegati da vano scala interno; consistono in un ampio appartamento con un'autorimessa e locali accessori a piano seminterrato, giardino e corte esclusivi con accesso da via dei Pizzi n. 59-61.

La proprietà è in condizioni manutentive molto buone.

Dal portico si accede alla zona giorno dell'appartamento che si compone di un ingresso-soggiorno ampio e molto luminoso con cucina a vista; un corridoio distribuisce alla zona notte composta da tre camere e un bagno.

Dal soggiorno e dalle camere matrimoniali si accede alla lunga loggia, dalla camera singola si accede al balcone.

L'altezza interna degli ambienti a piano terra è 2.70-2.75 m. circa, tranne il corridoio che è 2.40 m. Presente controsoffitto realizzato per distribuire le canalizzazioni dell'impianto di climatizzazione e per collocare l'illuminazione studiata alternando corpi esterni, incassi e tagli per nascondere fonte luminosa.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura a tempera; pavimento e zoccolini sono in piastrelle in gres.

Il bagno è composto da quattro elementi (water, bidet, lavabo e una ampia doccia); il rivestimento è in resina sia a pavimento che a parete, tranne le pareti della doccia che sono rivestite in piastrelle. La resina del piatto doccia è molto rovinata e presenta numerose lacune.

Le porte interne sono della tipologia filomuro in laminato; il portoncino d'ingresso all'appartamento è pannellato come le porte e blindato con serratura automatica.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento con termostati per dividere le zone; nel bagno sono presenti due termoarredo con finitura in acciaio cromato. Nel soggiorno è presente un caminetto moderno ad angolo incassato nella controparete.

Presente l'impianto a gas a servizio della caldaia e del piano cottura.

Presente impianto elettrico e citofonico. Le placche della zona giorno sono in vetro retro verniciato nero marca Simon Urmet.

L'appartamento è abitato e ben arredato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è molto buono; sono stati rilevati segni di degrado solo nel piatto doccia del bagno a piano terra dove la resina, che lo riveste, si sta staccando.

Tramite scala interna in muratura si giunge al piano seminterrato dove sono presenti una lavanderia, un bagno e un'autorimessa. L'altezza interna degli ambienti è 2.65 m. circa. Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con pittura a tempera. La scala è rivestita di marmo di Botticino, il pavimento è in piastrelle in gres; la lavanderia e il bagno sono rivestiti in piastrelle.

Il bagno è composto da quattro elementi (water, bidet, lavabo e doccia); in lavanderia sono presenti lavatrice, asciugatrice e caldaia.

La porta del bagno è in legno tamburato mentre le porte di accesso alla lavanderia e all'autorimessa sono di tipologia Rei (mancano i coprifili della porta Rei dell'autorimessa).

L'impianto di riscaldamento di bagno e lavanderia è con termoarredi.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

Presenti un pannello solare e un gruppo di pannelli fotovoltaici sul tetto; l'impianto fotovoltaico è stato acquistato dagli esecutati contestualmente al fabbricato (atto di compravendita del 19.04.2013 n.54541/16708 rep. Notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (CR), trascritto a Brescia in data 22.04.2013 ai nn.14354/10177), ma da quanto riferito dagli esecutati la venditrice non ha effettuato la voltura dell' intestazione dell'impianto a loro favore pertanto non ne beneficiano in bolletta. La centrale dell'impianto fotovoltaico è in autorimessa.

Presente basculante elettrificata in ferro.

Nel terrapieno adiacente all' autorimessa è stato ricavato un locale abusivo collegato alla stessa tramite tre gradini e una porta a soffietto. L'ambiente alto 2.00 m., è finestrato e collegato al giardino tramite una porta tagliafuoco. Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con pittura a tempera. Il pavimento è in piastrelle in gres. L'impianto di riscaldamento è con ventilconvettore. L'impianto elettrico è sotto traccia.

Il piano seminterrato è arredato.

Lo stato di manutenzione del piano seminterrato è buono; si segnala che sono stati rilevati segni di umidità su alcuni muri soprattutto in autorimessa.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia e urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Inizio lavori 15.12.1974 e fine lavori 27.09.2013.

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di costruzione n.108-116 del 10.12.1974 riferito a Pratica Edilizia n.19 del 13.09.1974 Prot. 1685 per Nuova costruzione ad uso civile abitazione;
- Denuncia Opere in Cemento armato prot. 12885 del Genio Civile in data 05.12.1974 e Certificato di Collaudo Statico del 18.09.1978;
- Richiesta autorizzazione all'abitabilità Prot.575 del 24.02.1981;
- Concessione Edilizia Prot.n.744 del 22.04.1977 riferita a Pratica Edilizia n.5 del 06.04.1977 per costruzione recinzione;
- Concessione Edilizia n.2 del 18.02.1981 Prot.509 per costruzione recinzione;
- Concessione Edilizia n.18 del 28.03.1981 Prot.919 per costruzione recinzione;
- S.C.I.A. n.25 del 14.05.2013 Protocollo n.2981 per Ristrutturazione immobile e opere interne;
- D.I.A. n.35 del 03.07.2013 Prot.4113 variante a S.C.I.A. n.25 del 14.05.2013 Prot. n.2981 per Ristrutturazione immobile e opere interne;
- Denuncia Opere in Cemento armato pratica n.3 in data 06.08.2013 Prot. 4725; Dichiarazione di fine lavori e Certificato Collaudo ca Prot. 5577 del 27.09.2013;
- Dichiarazione di fine lavori e Certificazione di Collaudo Finale Prot. 5578 del 27.09.2013;
- Domanda Rilascio del Certificato di agibilità Prot. 5603 del 30.09.2013 riferito a S.C.I.A. Protocollo n.2981 del 14.05.2013 e D.I.A. variante Prot. 4113 del 03.07.2013.

Fonte documentazione visionata: Settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Azzano Mella.

Data verifica urbanistica: 05.03.2026.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

P.G.T.

Urbanisticamente il fabbricato è individuato nelle seguenti tavole del P.G.T. del Comune di Azzano Mella:

Documento di Piano.

- Tav.P.2.5-R.5 e Classi di sensibilità paesistica- scala 1:5.000 2012 - Classe 3 = media

Piano delle Regole.

- Tav.R.1.2.d e Ricognizione e classificazione degli Ambiti del territorio comunale - scala 1:2.000 2012 - Ambiti residenziali consolidati. Classe 2 (art.4.9 NTA);

Componente geologica, idrogeologica e sismica.

- Tav.1 e Carta geologica e geomorfologica - scala 1:5.000 Marzo 2010 e Aree appartenenti al Livello Fondamentale delle Pianure costituite da depositi alluvionali prevalentemente ghiaioso-sabbiosi, con intercalazioni limose-argillose. Fgb = Aree debolmente depresse corrispondenti ad antichi percorsi delle acque superficiali;
- Tav.2 e Carta idrogeologica e del sistema idrografico e scala 1:5.000 Marzo 2010 e Fg = Depositi fluvio-glaciali ghiaioso-sabbiosi, presentano alta permeabilità per porosità e potenzialità dell'acquifero buona. Vulnerabilità dell'acquifero molto alta;
- Tav.4 e Carta dei vincoli e scala 1:5.000 Marzo 2010 e Vincoli derivanti della pianificazione di bacino. Delimitazione delle Fasce Fluviali PAI. Limite esterno della Fascia C;
- Tav.7 e Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano e scala 1:5.000 Marzo 2010 e Classe 2b: Fattibilità con modeste limitazioni. Aree ad alta vulnerabilità della falda acquifera. Aree passibili di amplificazione sismica locale. Effetti di amplificazione: Scenario Z4a = Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.
- Tavola Unica e Carta di pericolosità sismica locale e scala 1:10.000 e Agosto 2010 - Zona sismica 3. Categoria di suolo B.

τ Convenzione Urbanistica	NO
τ Cessioni diritti edificatori	NO

Limitazioni urbanistiche

τ Vincoli urbanistici:	NO
τ Vincoli ambientali	Sì
τ Vincoli paesaggistici	NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. SILVIA LORENZINI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Azzano Mella ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la COMPATIBILITÀ della destinazione d'uso degli immobili con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale nonché con quella censita in catasto.

X la NON REGOLARITÀ edilizia - urbanistica dell'unità immobiliare rispetto ai titoli abilitativi edilizi citati.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato come rappresentato nell'ultima pratica edilizia depositata in Comune (D.I.A. n.35 del 03.07.2013 Prot.4113 variante a S.C.I.A. n.25 del 14.05.2013 Prot. n.2981 per Ristrutturazione immobile e opere interne) emerge una difformità che consiste nella presenza di un locale abusivo a piano seminterrato comunicante con l'autorimessa e con il giardino.

Per regolarizzare l'illecito l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato autorizzato tamponando le aperture (due porte e una finestra) che collegano il locale abusivo con l'autorimessa e con l'esterno.

Il costo delle opere potrebbe ammontare a circa 1.000,00 euro.

N.B. Le indicazioni sopra riportate si basano su documentazione e informazioni fornite dagli uffici competenti alla data della stesura della presente relazione; il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici competenti che potrebbero derivare da ulteriore documentazione reperita o revisione della normativa vigente.

Timbro e firma



Silvia Lorenzini



4.2 Rispondenza catastale



Immobile identificato in mappa nel **Comune di Azzano Mella** (cod. A529), via Dei Pizzi n.59, nella sezione urbana **NCT**, foglio **7**, particella **207** subalterno **1**, categoria **A/7**, classe **3**, consistenza **7,5** vani, piano **S1-T**, totale **176 mq.**, totale escluse aree scoperte **165 mq.**, rendita euro **522,91 (appartamento)**.

Provenienza alla sezione fabbricati:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13.09.2014 Pratica n.BS0221758 in atti dal 13/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.97277.1/2014);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13.09.2013 Pratica n.BS0194657 in atti dal 13/09/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.52254.1/2013).
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2013 Pratica n.BS0066502 in atti dal 26/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.12269.1/2013).

La particella 207 Sub. 1 deriva dalla soppressione del Protocollo Anno 1981 Numero 4382:

- VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE - SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 20.05.1981 in atti dal 07.10.1998 (n.4382.2/1981);
- CLASSAMENTO del 20.05.1981 in atti dal 12.09.1995 (n.4382/1981);
- COSTITUZIONE del 20.05.1981 in atti dal 30.06.1987 (n.4382/1981).

Immobile identificato in mappa nel **Comune di Azzano Mella** (cod. A529), via Dei Pizzi n.59, nella sezione urbana **NCT**, foglio **7**, particella **207**, subalterno **2**, categoria **C/6**, classe **2**, consistenza **36 mq.**, piano **S1**, totale **36 mq.**, rendita euro **57,64 (autorimessa)**.

Provenienza alla sezione fabbricati:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2025 Pratica n.BS0247494 in atti dal 23/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.247494.1/2025).

La particella 207 Sub. 2 deriva dalla soppressione del Protocollo Anno 1981 Numero 4383:

- VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE - SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 20.05.1981 in atti dal 07.10.1998 (n.4383.2/1981);
- CLASSAMENTO del 20.05.1981 in atti dal 12.09.1995 (n.4383/1981);
- COSTITUZIONE del 20.05.1981 in atti dal 30.06.1987 (n.4383/1981).

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alla quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte come per legge (art. 1117 Cod. Civ.) e per destinazione, e precisamente del muro di confine in lato est.

Inoltre ai suddetti beni compete il bene comune non censibile identificato catastalmente come Sezione urbana **NCT**, foglio **7**, particella **204**, (**corte, spazio di manovra, scivolo**).

Elenco documentazione visionata: visura storica per immobile e mappe e planimetria catastali

Data verifica catastale: 26.02.2026, 27.02.2026, 03.03.2026 e 21.04.2026





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. SILVIA LORENZINI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la CONFORMITÀ della destinazione d'uso delle unità immobiliari con quella censita in catasto.

X la REGOLARITÀ delle planimetrie catastali delle unità immobiliari rispetto allo stato di fatto.

N.B. La conformità catastale presuppone il ripristino dello stato autorizzato tamponando le aperture del locale abusivo che lo collegano con l'autorimessa e con l'esterno.

Timbro e firma



Silvia Lorenzini





4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

Anteriormente al ventennio, con atto di compravendita in data 09.07.2004 nn.119142/32051 rep. Notaio Treccani Franco di Brescia, trascritto a Brescia il 22.07.2004 ai nn.37960/22844, la Società FIN BORGO s.r.l., c.f.03433670175, vendette al signor OMISSIS, c.f. OMISSIS, i beni oggetto della presente esecuzione identificati al Catasto di Azzano Mella NCT foglio 7 mappali 207 sub.1 e 2, per il diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/1 dei beni oltre la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio a cui appartengono (muro di confine in lato est).

A seguito di Certificato di denunciata successione per morte del signor OMISSIS, registrato presso l'Ufficio del Registro di Brescia il 20.10.2010 ai nn.1509/9990/10, trascritto a Brescia in data 07.03.2011 ai nn.9376/5568 e accettazione di eredità in forza del decreto rilasciato dal Tribunale Ordinario di Brescia N.C. 1761/2010, trascritto a Brescia il 10.06.2010 ai nn.24126/13854, i beni oggetto della presente esecuzione pervennero alla coniuge OMISSIS, c.f. OMISSIS e ai figli OMISSIS, c.f. OMISSIS, e OMISSIS, c.f. OMISSIS, per il diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/3 ciascuno dei beni oltre la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio a cui appartengono (muro di confine in lato est).

Con atto di compravendita del 19.04.2013 n.54541/16708 rep. Notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (CR), trascritto a Brescia in data 22.04.2013 ai nn.14354/10177, i signori OMISSIS, c.f. OMISSIS, OMISSIS, c.f. OMISSIS e OMISSIS, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/3 ciascuno, vendettero al signor OMISSIS nato a Modica (RG) il 23.05.1974 c.f. OMISSIS, e alla signora OMISSIS nata a Ragusa il 23.12.1980, c.f. OMISSIS, i beni oggetto della presente esecuzione, per la quota di 1/2 ciascuno dei beni oltre la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio a cui appartengono (muro di confine in lato est) e l'impianto fotovoltaico installato sul tetto. Si precisa però che nell'atto non sono indicati le caratteristiche tecniche, il codice POD, il codice Censip e il numero della convenzione GSE dell'impianto compravenduto, ma è specificato che la Parte Acquirente sarebbe subentrata in tutti gli incentivi ed oneri derivanti dal possesso dell'impianto stesso; in particolare che si sarebbe accollata il pagamento delle rate residue del finanziamento acceso a tale scopo dalla Parte Venditrice, ma non sono esplicitati i riferimenti del finanziamento né l'ammontare delle rate residue.

X Quota di proprietà: OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno in piena ed esclusiva proprietà (coniugati in regime di separazione dei beni, atto di matrimonio del 09/01/1999 a ISPICA (RG)).

Condizioni limitanti

X Servitù relative agli impianti tecnologici primari derivanti dalla costruzione del fabbricato

- τ Vincoli
- τ Oneri
- τ Pesì
- τ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X OCCUPATO dagli esecutari; presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o comodato.

- τ Usufrutto
- τ Nuda proprietà



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

Nessuna.

L'immobile di cui fanno parte i beni dell'esecuzione in oggetto non è un condominio.

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

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 19.04.2013 ai nn. 54542/16709 del repertorio del Notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (CR), iscritta a Brescia in data 22.04.2013 al n. 14359/2186 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma c.f. 09339391006, somma iscritta ü. 578.000,00 somma capitale ü. 289.000,00, durata 25 anni, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS e la signora OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno;
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario della Corte d'Appello UNEP di Brescia del 09.12.2025 repertorio n. 9563/2025, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia in data 30.01.2026 ai nn. 3834/2619, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma c.f. 09339391006, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS e la signora OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno;
- IMPIANTO FOTOVOLTAICO Con l'atto di compravendita del 19.04.2013 n.54541/16708 rep. Notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (CR), trascritto a Brescia in data 22.04.2013 ai nn.14354/10177, i signori OMISSIS e OMISSIS acquistarono sia i beni oggetto della presente esecuzione sia l'impianto fotovoltaico installato sul tetto. Nell'atto è specificato che la Parte Acquirente sarebbe subentrata in tutti gli incentivi ed oneri derivanti dal possesso dell'impianto stesso; in particolare che si sarebbe accollata il pagamento delle rate residue del finanziamento acceso a tale scopo dalla Parte Venditrice (signora OMISSIS e figli); mancano però i riferimenti del finanziamento e l'ammontare delle rate residue. Gli esecutati riferiscono di non aver provveduto a pagare le rate residue del finanziamento e che la Parte Venditrice non ha volturato l'antestazione dell'impianto a loro favore. Si segnala quindi che, finché non verrà effettuata la voltura, il futuro acquirente non potrà beneficiare degli incentivi derivanti dall'impianto fotovoltaico.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 ñ 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 una 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 ñ (edizione 05/2011 ñ 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 una 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 ñ 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 ñ (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

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

Assunzioni limitative

Non sussistono assunzioni limitative da segnalare.

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti l'incarico.

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

X Sì

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

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

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

☐ Metodo del confronto

- ☐ MCA con nr. _____ 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

☒ Metodo statistico matematico

Indagini di mercato

Considerando ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari, nonché gli aspetti di tipo amministrativo, si è proceduto al calcolo della seguente stima anche in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, tenendo conto del loro grado di appetibilità, anche in funzione delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati inoltre verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio (II sem. 2025), del Listino dei Valori degli Immobili edito dall'Agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia (2025), del Borsino Immobiliare (maggio 2026) e delle Agenzie Immobiliari.

Si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a corpo degli immobili.

Per S.L.P. si intende la Superficie Lorda di Pavimento, compresi i muri interni, esterni e portanti e il 50% dei muri di confine con altre proprietà (con un massimo di 50 cm. del muro perimetrale).

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie convenzionale vendibile.

Il valore immobiliare di mercato lordo delle singole unità immobiliari stimate in blocco, libere o occupate, nello stato di fatto in cui si trovano, si intende a MAGGIO 2026.

Metodo statistico matematico

Con il metodo comparativo si determina un intervallo di valori unitari derivanti dall'applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard. All'interno di detto intervallo, con opportune aggiunte e detrazioni, potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In una prima fase si determina un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo), in cui ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (valore medio zonale calcolato sulla base del metodo statistico matematico della deviazione standard, che fornisce l'indicazione della distanza dei valori considerati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale ricade il più probabile valore degli immobili osservati).

In una seconda fase, in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile, si individua il valore unitario da adottare, sulla base dei criteri sopra specificati.

Il valore della deviazione standard risultante dall'analisi estimativa riassunta nelle seguenti tabelle A e B è stato ricavato utilizzando le quotazioni reperite sulla base di indagini di mercato specificate in precedenza.

TABELLA A			
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	1.250,00 €/mq.	1.550,00 €/mq.	1.400,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	1.520,00 €/mq.	1.910,00 €/mq.	1.715,00 €/mq.
Borsino immobiliare	1.207,00 €/mq.	1.514,00 €/mq.	1.360,50 €/mq.
Valore medio quotazioni			1.491,83 €/mq.
Deviazione standard			194,27 €/mq.
Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio		Valore di mercato massimo
1.297,56 €/mq.	1.491,83 €/mq.		1.686,10 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato pari a **1.700,00 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Il valore in libero mercato delle unità immobiliari a corpo è il seguente:

Superficie commerciale vendibile arrotondata	250,00 mq.
Valore unitario arrotondato fissato	1.700,00 €/mq.
VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI LIBERE A CORPO IN LIBERO MERCATO	425.000,00 € (quattrocentoventicinquemila euro/00)
VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA	370.000,00 € (trecentosettantamila euro/00)

TABELLA B				
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO				
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni	Valore massimo Annuo arrotondato
OMI	3,80 €/mq. x mese	4,40 €/mq. x mese	4,10 €/mq. x mese	13.200,00 €
Listino Probrixia	2,84 %	3,69 %	3,26 %	15.682,50 €
Borsino immobiliare	3,67 €/mq. x mese	4,61 €/mq. x mese	4,14 €/mq. x mese	13.830,00 €
Valore locativo annuo arrotondato				13.800,00 €

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore arrotondato pari a **13.800,00 €** possa essere individuato quale valore locativo annuo congruo dei beni immobili sopradescritti.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne i beni identificati in mappa al Foglio 7, Sezione NCT, particella 207:

- subalterno 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, piano S1-T, totale 176 mq., totale escluse aree scoperte 165 mq., rendita euro 522,91 (appartamento)
- subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq., piano S1, totale 36 mq., rendita euro 57,64 (autorimessa)

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alla quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte come per legge (art. 1117 Cod. Civ.) e per destinazione e precisamente del muro di confine in lato est. Ai suddetti beni compete il bene comune non censibile identificato catastalmente come Sezione urbana NCT, foglio 7 particella 204 (corte, spazio di manovra, scivolo).

La stima dell'intero lotto è la seguente:

- Il più probabile valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE viene di fatto quantificato in € 425.000,00 diconsi Euro quattrocentoventicinquemilaeuro/00 (vedasi cap. 7 § ANALISI ESTIMATIVA TABELLA A).
- Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, decurtato di circa il 13%, è € 370.000,00 diconsi Euro trecentosettantamilaeuro/00.
- Il valore locativo annuo del bene stimato è pari a 13.800,00 € (vedasi cap. 7 § ANALISI ESTIMATIVA TABELLA B).

Al valore da porre a base d'asta devono essere detratte le seguenti spese:

1. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato è emersa una difformità che consiste nella presenza di un locale abusivo a piano seminterrato comunicante con l'autorimessa e con il giardino. Per regolarizzare l'illecito l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato autorizzato tamponando le aperture (due porte e una finestra) che collegano il locale con l'autorimessa e con l'esterno. Il costo delle opere potrebbe ammontare a 1.000,00 euro.
2. Entrambi gli ACE sono scaduti; si stima la spesa per la redazione e presentazione da parte di tecnico specializzato di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica pari a circa 400,00 euro.

N.B. per quel che riguarda l'impianto fotovoltaico presente sul tetto si segnala che:

- Con l'atto di compravendita del 19.04.2013 n.54541/16708 rep. Notaio Cristaldi Giuseppe, trascritto a Brescia il 22.04.2013 ai nn.14354/10177, gli esecutati acquistarono sia i beni oggetto della presente esecuzione sia l'impianto fotovoltaico installato sul tetto mancano le caratteristiche tecniche, il codice POD, il codice Censip e il numero della convenzione GSE dell'impianto compravenduto. Nell'atto è specificato che la Parte Acquirente sarebbe subentrata in tutti gli incentivi ed oneri derivanti dal possesso dell'impianto stesso; in particolare che si sarebbe accollata il pagamento delle rate residue del finanziamento acceso a tale scopo dalla Parte Venditrice (signora OMISSIS e figli); mancano però i riferimenti del finanziamento e l'ammontare delle rate residue.
- Gli esecutati riferiscono di non aver provveduto a pagare le rate residue del finanziamento e che la Parte Venditrice non ha volturato l' intestazione dell'impianto a loro favore. Si segnala quindi che, finché non verrà effettuata la voltura, il futuro acquirente non potrà beneficiare degli incentivi derivanti dall'impianto fotovoltaico.



Silvia Lorenzini

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Silvia Lorenzini esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1743 e iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 621, 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 né 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 29/05/2026

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
2. Documentazione fotografica di interni ed esterni;
3. Licenza di costruzione n.108-116 del 10.12.1974 riferito a Pratica Edilizia n.19 del 13.09.1974 Prot. 1685 per Nuova costruzione ad uso civile abitazione + Denuncia Opere in Cemento armato prot. 12885 del Genio Civile in data 05.12.1974 e Certificato di Collaudo Statico del 18.09.1978 + Richiesta autorizzazione all'abitabilità Prot.575 del 24.02.1981;
4. Concessione Edilizia Prot.n.744 del 22.04.1977 riferita a Pratica Edilizia n.5 del 06.04.1977 per costruzione recinzione;
5. Concessione Edilizia n.2 del 18.02.1981 Prot.509 per costruzione recinzione;
6. Concessione Edilizia n.18 del 28.03.1981 Prot.919 per costruzione recinzione;
7. S.C.I.A. n.25 del 14.05.2013 Protocollo n.2981 per Ristrutturazione immobile e opere interne + Domanda Rilascio del Certificato di agibilità Prot. 5603 del 30.09.2013 riferito a S.C.I.A. Protocollo n.2981 del 14.05.2013 e D.I.A. variante Prot. 4113 del 03.07.2013
8. D.I.A. n.35 del 03.07.2013 Prot.4113 variante a S.C.I.A. n.25 del 14.05.2013 Prot. n.2981 per Ristrutturazione immobile e opere interne + Denuncia Opere in Cemento armato pratica n.3 in data 06.08.2013 Prot. 4725; Dichiarazione di fine lavori e Certificato Collaudo ca Prot. 5577 del 27.09.2013 + Dichiarazione di fine lavori e Certificazione di Collaudo Finale Prot. 5578 del 27.09.2013;
9. Visure catastali storiche catasto urbano particella 4382;
10. Visure catastali storiche catasto urbano particella 4383;
11. Visure catastali storiche catasto urbano particella 207 sub.1;
12. Visure catastali storiche catasto urbano particella 207 sub.2;
13. Visure catastali storiche catasto urbano particella 204;
14. Visure catastali storiche catasto terreni particella 204;
15. Estratto mappa terreni;
16. Planimetria catastale part.207 sub.1 del 1981;
17. Planimetria catastale part.207 sub.1 del 1913;
18. Planimetria catastale part.207 sub.2 del 1981;
19. Elaborato planimetrico di subalternazione particella 204-207 del 2013;
20. Elenco dei subalterni particella 204-207 del 2013;
21. Elenco sintetico delle formalità particella 4382;
22. Elenco sintetico delle formalità particella 207 sub.1;
23. Elenco sintetico delle formalità particella 207 sub.2;
24. Elenco sintetico delle formalità particella 207 terreni;
25. ATTO DI COMPRAVENDITA in data 09.07.2004 nn.119142/32051 rep. Notaio Treccani Franco di Brescia + NOTA di trascrizione del 22.07.2004 nn.37960/22844;
26. NOTA di trascrizione del Certificato di denunciata successione per morte del signor OMISSIS in data 07.03.2011 nn.9376/5568;

27. ATTO DI COMPRAVENDITA del 19.04.2013 n.54541/16708 rep. Notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (CR)
+ NOTA di trascrizione del 22.04.2013 nn.14354/10177;
28. Esito istanza di ricerca contratti di locazione e/o comodato presso Ufficio Agenzia delle Entrate di Brescia;
29. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 19.04.2013 ai nn.
54542/16709 del repertorio del Notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (CR) + NOTA di trascrizione in data
22.04.2013 nn. 14359/2186
30. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario
della Corte d'Appello UNEP di Brescia del 09.12.2025 repertorio n. 9563/2025 + NOTA di trascrizione del
30.01.2026 nn. 3834/2619;
31. Certificato di residenza sig. Franco OMISSIS;
32. Certificato di residenza della sig.ra OMISSIS;
33. Atto separazione dei beni;
34. Attestazioni di trasmissione del Rapporto di Valutazione alle parti.