



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n.225/2025

Giudice delegato:

Dr.ssa SIMONETTA BRUNO

Creditore procedente:

IMTRUM ITALY S.P.A.

Via Bastioni di Porta Nuova n.19

MILANO

C.F. 10311000961

Rappresentato dall'Avvocato:

LUCIANO FERRARI

Via Aurelio Saffi n.1

BRESCIA

CF:FRRPLC77M075205L

paololuciano.ferrari@brescia.pecavvocati.it

fax:0303772086

Esecutato:

Omissis

Esperto incaricato.

Geom. **FERRUCCIO GUERINI**

C.f. GRNFRC49S17E967H

Tel. 030987385.cell.3404947934

Mail: studioguerini@virgilio.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n.2653

Pec: ferruccio.guerini@geopec.i



Date

Nomina dell'esperto	05/08/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	01/09/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14/01/2026

Identificazione dei beni:

LOTTO unico

Comune di Palazzolo sull'Oglio (Bs.) sito in via Antonio Gramsci 5

Unità immobiliare facente parte del fabbricato e precisamente l'appartamento al piano secondo e sottotetto così identificato :

Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo sull'Oglio(Bs.) ;

Foglio 8 particella 67 subalterno 43;

categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani. sup. cat. 74 mq.



Più probabile valore in libero mercato del lotto € 50.000,00(cinquantamila)

Fasi-accertamenti e date delle indagini

Con ordinanza del 05/08/2025 il giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto Geom. Guerini Ferruccio, esperto per la valutazione degli immobili pignorati nell'esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giorno 01/09/2025, la data per il conferimento dell'incarico e per il giorno 14/01/2026 l'udienza per la determinazione della vendita. Con la stessa ordinanza di conferimento dell'incarico il G.E. ha posto il seguente quesito così riportato con indicazioni di massima;

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni-Identificazione pregressa dei beni-
- C) Stato di possesso
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- E) Regolarità edilizia e urbanistica
- F) Formazione dei lotti
- G) Valore dei beni e costi

Adempite le formalità di rito, si è esaminata la documentazione agli atti nel fascicolo telematico riscontrando la mancanza di visure, planimetrie e mappe catastali, di conseguenza, il CTU ha eseguito sui siti web dell'agenzia delle entrate le indispensabili visure e accertamenti, estraendo copia delle planimetrie, delle mappe e delle visure aggiornate, per l'esatta individuazione del bene.

Previa comunicazione, il Custode giudiziario Dott. Daniele Fezzardi avvisava le parti che il giorno 29 Settembre 2025 alle ore 16,30, si sarebbe recato sui luoghi, unitamente al CTU per effettuare l'accesso ai beni e i necessari accertamenti.

In tale data il Custode e il CTU si recavano presso gli immobili oggetto di procedura intestata. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza della proprietaria.

Vengono effettuate le opportune verifiche dello stato degli immobili sulla scorta delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate e i rilievi fotografici dei locali.

Alle ore 17,00 il sopralluogo terminava.

In data 23/10/2025, tramite mail, il sottoscritto chiedeva l'accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Palazzolo sull'Oglio per verificare la conformità Urbanistica ed edilizia.

In data 15/09/25 veniva rilasciata copia dell'atto di provenienza dall'archivio Notarile di Brescia

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Comune di Palazzolo sull'oglio (Bs.) Via Antonio Gramsci 5

Inquadramento territoriale



Identificazione catastale:

Comune di Palazzolo sull'Oglio- Catasto Fabbricati

sez. NCT- Foglio n.8-. – Particella 67 Subalterno 43

categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani – dati di superficie totale 74 m2.-

- totale escluso aree scoperte 74 m2 - rendita euro 302,13

Indirizzo: Via Antonio Gramsci 5 Piano 2-3

Intestati

Omissis

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Palazzolo Sull'Oglio

Via Antonio Gramsci

Civico n. 5

Zona : Periferica

Destinazione: Residenziale

Caratteristiche generali dell'immobile

Infissi interni: / legno

Infissi esterni: legno .

Pavimenti e rivestimenti: cemento-piastrelle in ceramica

Impianto elettrico: da rifare

impianto di condizionamento : no

Impianto termoidraulico : da rifare

Allaccio fognatura: si

Ascensore: no

Dimensione:piccola

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare

stagnazione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Si tratta di un appartamento facente parte di un fabbricato popolare in via Antonio Gramsci costruito nell'anno 1920 che si eleva su quattro piani. L'accesso all'unità avviene da Via A. Gramsci al n. 5 tramite un vano scala comune identificato al catasto fabbricati ai n.ri 67/45 e 67/46

L'appartamento è composto da due locali al piano secondo e un piccolo ripostiglio sul vano scale che non risulta essere in possesso della proprietaria ma in uso a terzi.; due locali al piano sottotetto e una piccola area nel vano scale che in origine doveva essere un ripostiglio chiuso da pareti in muratura, ma che è stato demolito.

Sia i locali del piano secondo che quelli del piano sottotetto non sono abitati e non sono agibili. Risultano in pessime condizioni ; privi di servizi igienici, conintonaci mancanti , con impianti tecnologici e pavimenti praticamente inesistenti, serramenti completamente da rifare.

Il Comune di Palazzolo ha rilasciato alla Cooperativa Sociale Palazzolese S.c.r.L onlus in data 6/10/2005 il Permesso di Costruire n. 298/2005 e successivamente ha presentatato al Comune di Palazzolo sull'Oglio in data 25 maggio 2006 denuncia di inizio attività in variante, ma i lavori, relativamente all'unità immobiliare pignorata , non erano ancora stati iniziati alla data del contratto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata.

La Cooperativa Sociale Palazzolese S.C.R.L ha presentato una nuova D.I.A n. 32/2009 ,in data 20 febbraio 2009 per la prosecuzione lavori per opere non ultimate e variante al progetto di cui al PD.C. n 298/2005 per la rinuncia all'intervento di ristrutturazione dei proprietari degli immobili serviti della prima scala dell'edificio di cui l'unità pignorata fa parte.

Pertanto lo stato di fatto della parte di fabbricato non più oggetto di ristrutturazione e in specifico dell'unità pignorata è rappresentata dagli elaborati grafici di cui alla DIA n. 32/2009.

Rilevato che lo stato di fatto autorizzato è diverso da quello esistente, che manca il servizio igienico, che mancano gli intonaci che gli impianti tecnologici sono praticamente inesistenti che pavimenti e serramenti sono da rifare per rendere agibile i locali è necessario presentare una nuova D.I.A. di sistemazioni interne che preveda la creazione del servizio igienico , la sostituzione degli impianti tecnologici, dei serramenti dei pavimenti, tenendo presente che i locali sottotetto non hanno le altezze interne e i requisiti sufficienti per essere trasformati in locali abitativi.

3. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Non conforme-

Conformità catastale

Non conforme.

Conformità titolarità

conforme

Certificato energetico

No

Ascensore

no

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Si, vincolo monumentale

Confini:

Nord ; via Antonio Gramsci

Ovest; mappale 67 sub 63 e sub 47

Sud; via Antonio Gramsci

Est; mappale 67 sub 42 e vano scale

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si allega certificazione notarile

Verifica della titolarità

Si allega certificazione notarile

Consistenza

Planimetrie

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Superficie principale	indice mercantile	superficie commerciale
piano secondo mq. 58,00	1,00	mq. 58,00
Sottotetto mq. 58,00	0,50	mq. 24,00
		Sommano mq. 82,00

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori medi dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia) con costi uguali a quelli residenziali da ristrutturare; dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali normali detraendo il costo della ristrutturazione valutata al 50%; oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona.

Ai sopracitati valori si applica l'indice mercantile del 50% per sottotetto.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, del cattivo stato conservativo dei locali, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato, il sottoscritto, ritiene che agli immobili in oggetto possa essere attribuito il valore di

€ 610 al mq., corrispondente alla media dei listini sottoelencati

Listino immobiliare camera di commercio Brescia-Palazzolo sull'oglio

immobili da ristrutturare min €. 510,00 max €. 580,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo civile, normale calcolando al 50% la ristrutturazione min €. 1.100/2 max €. 1.400/2

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 580,00 max €. 700,00

Superficie commerciale lorda mq. 82,00 x €/mq. 610,00 = €. 50.020,00

Arrotondato a €. 50.000,00



5. Riepilogo dei valori di stima

Comune di Palazzolo sull'Oglio- Catasto Fabbricati

sez. NCT- Foglio n.8-. – Particella 67 Subalterno 43

categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani – dati di superficie totale 74 m2.-

- totale escluso aree scoperte 74 m2 - rendita euro 302,13

Indirizzo: Via Antonio Gramsci 5 Piano 2-3



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

€. 50.000,00 (cinquantamila)



6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 2653

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

DICHIARA

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

Timbro e firma





7. ALLEGATI

- Visure catastali
- Estratto mappale N.C.T.
- Planimetria catastale N.C.E.U.
- Elaborato planimetrico
- Atto di provenienza
- Listino camera di commercio
- Certificazione notarile
- Documentazione fotografica

