

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. **302/2025**

RELAZIONE CON "OMISSIS"

Giudice delegato:

Dott. Davide Foppa Vincenzini

Esperto incaricato

Arch. AMELIA BOZZETTI

Via Scuole n. 1/D - 25128 Brescia (BS)

C.F. BZZMLA62P60B157K

Tel. +39 335 8364775

Mail amibozz@gmail.com

Pec amelia.bozzetti@archiworldpec.it

Iscritta all'Albo/Ordine di Brescia nr. 1414

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto

16/12/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

07/01/2026

Data della consegna del rapporto di valutazione

13/03/2026



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: **Porzione di fabbricato bifamiliare composto da appartamento a piano terra, con due corti esclusive e cantina di pertinenza al piano interrato.**

Ubicazione: **Serle (Bs) 25080 - Via Po n. 9 (catastalmente Via Magrena n. 23)**



Identificativi catastali:

**** Sezione urbana NCT - Foglio 20 - Mappale 242 – Subalterno 1**

Piano T - Cat. A/2 – Classe 03 – mq. 171 (totale escluse aree scoperte mq. 149) - 7,5 vani – R.C. euro 387,34 (abitazione a piano terra e due porzioni di corti esclusive);

**** Sezione urbana NCT - Foglio 20 - Mappale 242 – Subalterno 2**

Piano S1 - Cat. C/6 – Classe 02 – 44 mq. (sup. catastale mq. 46) – R.C. euro 34,09 (autorimessa con cantina a piano interrato);

**** Sezione urbana NCT - Foglio 20 - Mappale 242 – Subalterno 5**

Piano T - S1 – Bene Comune Non Censibile (spazio di manovra comune ai subb. 1-2-3-4)



Diritto di proprietà:

Gli immobili staggiti risultano intestati per la quota pari a 1/1 di proprietà a "omissis"

Divisibilità dell'immobile: La proprietà è indivisibile



Più probabile valore in libero mercato:

€ 188.000,00 (Centottantottomila/00 Euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Commerciabilità molto buona.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☒ **Si** ☐ **No** se No vedi pagina __

Conformità catastale

☐ **Si** ☒ **No** se No vedi pagina 18

Conformità titolarità

☒ **Si** ☐ **No** se No vedi pagina __



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 20
- Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina ____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 20
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina ____

Limitazioni

- Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina ____
- Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina ____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	4
2.	Inquadramento dell'immobile	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	13
4.2	Rispondenza catastale.....	17
4.3	Verifica della titolarità.....	19
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	20
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	21
7.	Analisi estimativa	21
8.	Riepilogo dei valori di stima	23
9.	Dichiarazione di rispondenza	24
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	25

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

La sottoscritta Arch. Amelia Bozzetti, con residenza e studio a Brescia in Via Scuole 1/D, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1414 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Brescia, nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Davide Foppa Vicenzini in data 16/12/2025 esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura n. 302/2025, promossa

da "omissis" contro "omissis", previo giuramento di rito in modalità telematica il **7 gennaio 2026**, è stata incaricata di redigere una stima dei beni pignorati, dalla quale devono risultare le seguenti informazioni:

- 1) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc;
- 2) Identificazione e descrizione attuale dei beni;
- 3) Stato di possesso;
- 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- 5) Regolarità edilizia e urbanistica;
- 6) Formazione dei lotti;
- 7) Valore del bene e costi.

Reperita la documentazione depositata nel fascicolo, a seguito di contatto con il Custode Giudiziario si stabiliva congiuntamente per il 04/02/2026 alle ore 10.00 il sopralluogo di perizia; alla data stabilita ci si recava presso il luogo di causa, ma non si poteva effettuare l'accesso all'immobile per assenza dell'occupante.

Previo nuovo accordo, si fissava per il giorno 12/02/2026 alle ore 11.00 altro sopralluogo, che si teneva alla presenza dell'esecutato. Si svolgeva accesso agli atti amministrativi riguardanti l'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serle e se ne esaminavano i titoli autorizzativi. Nel frattempo si reperiva copia dell'atto di provenienza, e via web si eseguivano le dovute indagini catastali e ipotecarie.

Quanto reperito e rilevato ha permesso di produrre le valutazioni e la stima di seguito esposte

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

- x Provincia di Brescia**
- x Comune di Serle**
- x Via Po**
- x Civico n. 9**

(catastalmente Via Magrena n. 23)

Zona:

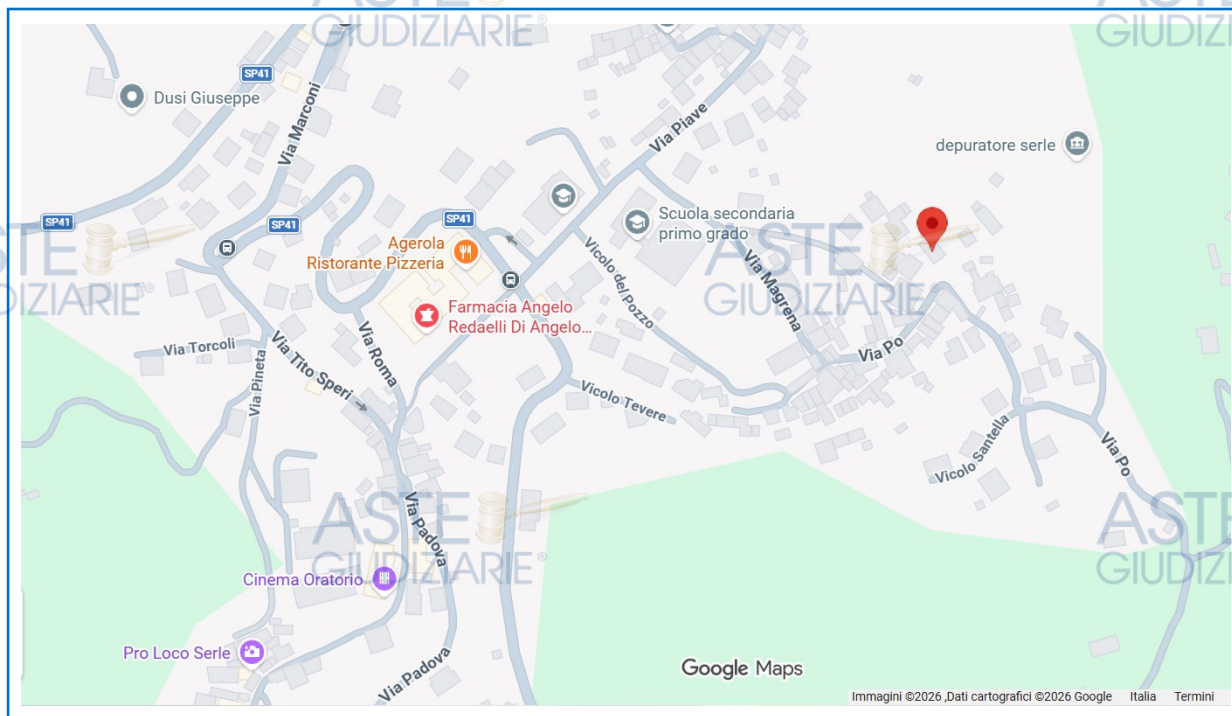
- ☐ Urbana
- ☐ Semicentrale
- ☐ Periferica
- ☐ Centrale



☒ Extra urbana

- ☐ Agricola
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☒ Residenziale

Mappa geografica



x Destinazione urbanistica dell'immobile prevalente

- ☒ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico-ricettiva
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricola

x Tipologia immobiliare

- ☐ Terreno
- ☒ **Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione

- ☐ Nuovo
- ☐ Ristrutturato
- ☐ Seminuovo

x Usato

- ☐ Rudere

Indicare se l'immobile è

- ☒ **Indipendente**
- ☐ In condominio





x Tipologia edilizia dei fabbricati

- ☐ Fabbricato storico
- ☐ Fabbricato singolo
- ☐ Fabbricato in linea
- ☐ Fabbricato rurale
- ☐ Fabbricato a schiera
- x Fabbricato bifamigliare**
- ☐ Fabbricato tipico
- ☐ Fabbricato a corte



x Tipologia edilizia unità immobiliari

- x Appartamento**
- ☐ Appartamento (attico)
- ☐ Appartamento (loft)
- ☐ Villa
- ☐ Villino
- ☐ Villetta a schiera
- ☐ Autorimessa (garage/box)
- ☐ Posto auto coperto (fabbricato)
- x Posto auto coperto (tettoia)**
- ☐ Posto auto scoperto
- x Cantina**
- ☐ Solaio



☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'immobile oggetto di stima è un appartamento a piano terra di un edificio bifamiliare, con due corti esclusive e cantina di pertinenza al piano interrato.



Ubicato in Via Po n. 9 a Serle (Bs), è stato edificato a partire dal 1996, poi modificato e ampliato in due fasi successive, nel 2005 e nel 2011; è realizzato con materiali tradizionali e nell'insieme si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.



- x Strutture in elevazione: Conglomerato cementizio armato
- x Solai: Prefabbricati con laterizio
- x Copertura: Tetto ventilato
- ☐ Coibentazione/Isolamenti
- ☐ Divisori tra unità
- x Infissi esterni: Alluminio
- x Infissi interni: Legno
- x Pavimenti e rivestimenti: Ceramica
- x Impianto sanitario: Presente (cottura e bagno)



- x Impianto gas: Presente per uso cucina
- x Impianto elettrico: A norma sottotraccia
- x Impianto climatizzazione: Assente
- x Altri impianti: Nessuno
- x Allaccio fognatura: Si
- x Fonti rinnovabili: No
- x Finiture esterne: Intonaco al civile
- x N. totale piani: Due - piano terra e interrato

x Dimensione

- ☐ Piccola
- ☐ Media
- x Grande**

☐ Caratteri domanda e offerta

x Lato acquirente

x Privato

- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

x Lato venditore

x Privato

- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

x Forma di mercato

x Concorrenza monopolistica

- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ Oligopolio
- ☐ Monopolio
- ☐ Monopolio bilaterale

x Filtering

x Assente

- ☐ Up
- ☐ Down

x Fase del mercato immobiliare

x Recupero

- ☐ Espansione
- ☐ Contrazione
- ☐ Recessione

☐ Altro

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile

Porzione di fabbricato bifamiliare sito in Via Po n. 9 a Serle (Bs).

L'accesso pedonale da Via Po introduce in una piccola corte esclusiva da cui, mediante tre gradini, si accede al portico in cui si trova il portoncino di ingresso all'abitazione. Si entra in un piccolo atrio e da qui si passa nel soggiorno, dotato di camino con focolare chiuso da un vetro. Questo ambiente comunica con la cucina, aperta sul soggiorno ma separata dal resto del locale mediante un muretto basso, ed è presente la scala che porta al piano interrato. Gli affacci della zona giorno, due finestre, sono rivolti a nord-est.

Dal soggiorno un corridoio conduce alla zona notte, situata ad una quota inferiore rispetto al resto dell'abitazione e ad essa collegata da quattro gradini. Il corridoio disimpegna sul lato sinistro tre camere da letto (due matrimoniali e una singola), due delle quali affacciate a nord-est e dotate di balcone e l'ultima verso sud-est, e sul lato destro un ampio bagno dotato di sanitari, vasca e doccia, un piccolo ripostiglio cieco ed un secondo ripostiglio finestrato con predisposizioni impiantistiche per la realizzazione di un ulteriore bagno; le aperture di questi locali sono rivolte verso sud-ovest.

Dal soggiorno la citata scala interna, rivestita in marmo, porta al piano interrato dove si trovano un ampio locale taverna, con accesso anche dal corsello comune di manovra, e una lavanderia, con finestra anch'essa verso il corsello posto a nord-est, in cui è collocata la caldaia murale a gas a servizio dell'unità immobiliare.

Le aree esterne di pertinenza, oltre alla citata corte di accesso pedonale, consistono in una corte esclusiva a verde con accesso pedonale da Via Po, in un'area esclusiva a piano interrato prospiciente il posto auto coperto, e nella quota proporzionale del corsello di manovra (catastralmente bene comune non censibile) in comune con la restante parte dell'edificio bifamiliare.

Identificazione catastale

x **Comune censuario**

Serle (Codice catastale I631)

x **Tipologia catasto**

☐ Terreni

x Fabbricati

x **Identificativo appartamento**

x Foglio 20
x Sezione NCT
x Particella 242
x Subalterno 1

x **Identificativo cantina**

x Foglio 20
x Sezione NCT
x Particella 242
x Subalterno 2

Confini proprietà:

Sud-Est: Via Po

Nord-Ovest: Altre proprietà (Mappali 121 – 206 – 207)

Nord-Est: Altra proprietà (Mappale 261)
Sud-Ovest: Via Po

Consistenza

x Rilievo

x Diretto in loco

☐ Desunto graficamente da:

x Interno ed esterno

- ☐ Solo esterno
☐ Collaboratore

x Planimetria catastale

x Elaborato grafico (atti autorizzativi)

☐ Elaborato grafico (generico)

x Data del sopralluogo

12 febbraio 2026

Criterio di misurazione

x SEL - Superficie Esterna Lorda

- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

Superfici secondarie

mq 149,90

Indice mercantile

x Balcone

- ☐ Terrazza
☐ Veranda
☐ Sottotetto agibile
☐ Mansarda
☐ Soppalco
☐ Loggiato
☐ Taverna
☐ Ripostiglio
☐ Sgombero

mq 8,39

50 %

x Portici

- ☐ Autorimessa
☐ Posto auto coperto (fabbricato)

mq 11,27

35 %

x Posto auto coperto

mq 29,56

35 %

x Aree esclusive

- ☐ Area condominiale scoperta
☐ Area condominiale coperta

mq 220,00

10 %

x Cantina

mq 55,49

50 %

Superficie commerciale

mq. 218,14



Caratteristiche qualitative

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato bifamiliare edificato a partire dal 1996 con materiali tradizionali e complessivamente ben conservato.

L'alloggio in oggetto si sviluppa su due livelli con aperture affacciate su tutti i lati.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica e la scala interna è rivestita in marmo. Il bagno, dotato di sanitari, vasca e doccia, è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica, così come la lavanderia al piano interrato.

Le porte interne sono in legno color noce, i serramenti sono in legno e le ante esterne in alluminio. L'accesso carraio alla proprietà è situato sul lato sud-est, dove si trova una corte comune ai subalterni 1-2-3-4, mentre l'ingresso pedonale ad uso esclusivo è posto sul lato sud-ovest.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☐ Livello di piano

☐ Ascensore

☐ Numero dei servizi

Piano terra – interrato

☐ Presente

x Assente

☐ Vetustà dell'ascensore

Uno completo + uno predisposto con attacchi

x W.c.

x Lavabo

x Bidet

x Doccia

☐ Doccia con idromassaggio

☐ Vasca con doccia

x Vasca

☐ Vasca con idromassaggio

☐ Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento

x Presente

☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato



x Autonomo

Alimentazione

x Metano

- ☐ Gas propano liquido
- ☐ Olio combustibile
- ☐ Elettrico
- ☐ Pompa di calore
- ☐ Biocombustibili
- ☐ Teleriscaldamento
- ☐ Legna



Elementi radianti

x Radiatori

- ☐ Pavimento/soffitto
- ☐ Aria
- ☐ Altro (camino a convezione naturale)



☐ Condizionamento

☐ Presente

x Assente

Se presente indicare la tipologia

- ☐ Totale
- ☐ Parziale



☐ Solare termico (produzione di acqua calda)

☐ Presente

x Assente

☐ Elettrico

x Presente

☐ Assente



☐ Antifurto

☐ Presente: Vetustà (anni)

x Assente



☐ Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Presente: Vetustà (anni)

x Assente

☐ Impianto geotermico

☐ Presente: Vetustà (anni)

x Assente

☐ Domotica

☐ Presente: Vetustà (anni)

x Assente





☐ Manutenzione fabbricato

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo



☐ Manutenzione unità immobiliare

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo



☐ Classe energetica

☐ Classe desunta dall'APE

☐ A+

☐ A

☐ B

☐ C

☐ D

☐ E

☐ F

☐ G

☒ Non desumibile



☐ Inquinamento

☐ Atmosferico

☐ Presente

☒ Assente

☐ Acustico

☐ Presente

☒ Assente

☐ Elettromagnetico

☐ Presente

☒ Assente

☐ Ambientale

☐ Presente

☒ Assente



☐ Esposizione prevalente immobile

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo



☐ Luminosità dell'immobile

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo



☐ Panoramicità dell'immobile

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo



☐ Funzionalità dell'immobile

☐ Minimo

☐ Medio

☒ Massimo



☐ Finiture dell'immobile

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di Costruzione/Ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Concessione n. 27/96 prot. n. 1108 del 01/03/1996 per nuova costruzione fabbricato;

☒ D.I.A. n. 13/2005 prot. n. 654 del 17/02/2005 per modifiche interne e di facciata, ampliamento volumetrico e traslazione autorimessa;

☒ Permesso di Costruire n. 04/2011 prot. n. 258 del 17/01/2011 per ampliamento fabbricato esistente.

☐ Permesso di Costruire

☐ Denuncia di Inizio Attività (DIA)

☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

☐ Altro

☐ Pratiche in sanatoria

☐ Condonò Edilizio

☒ Certificato Abitabilità

☐ Presente

☐ Assente

Nota: In occasione dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale si è reperita domanda di abitabilità depositata in data 07/03/2006: in assenza di comunicazioni successive l'agibilità si può ritenere ottenuta per silenzio-assenso.

- ☐ Fonte documentazione visionata
- ☐ Data verifica urbanistica

Ufficio Tecnico del Comune di Serle (Bs)
12/02/2026

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico **x PGT Comune di Serle (Bs) – Nuovo Documento di Piano e Il Variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi adottato con DCC n. 30 del 27/12/2018 vigente dal 23/07/2020**

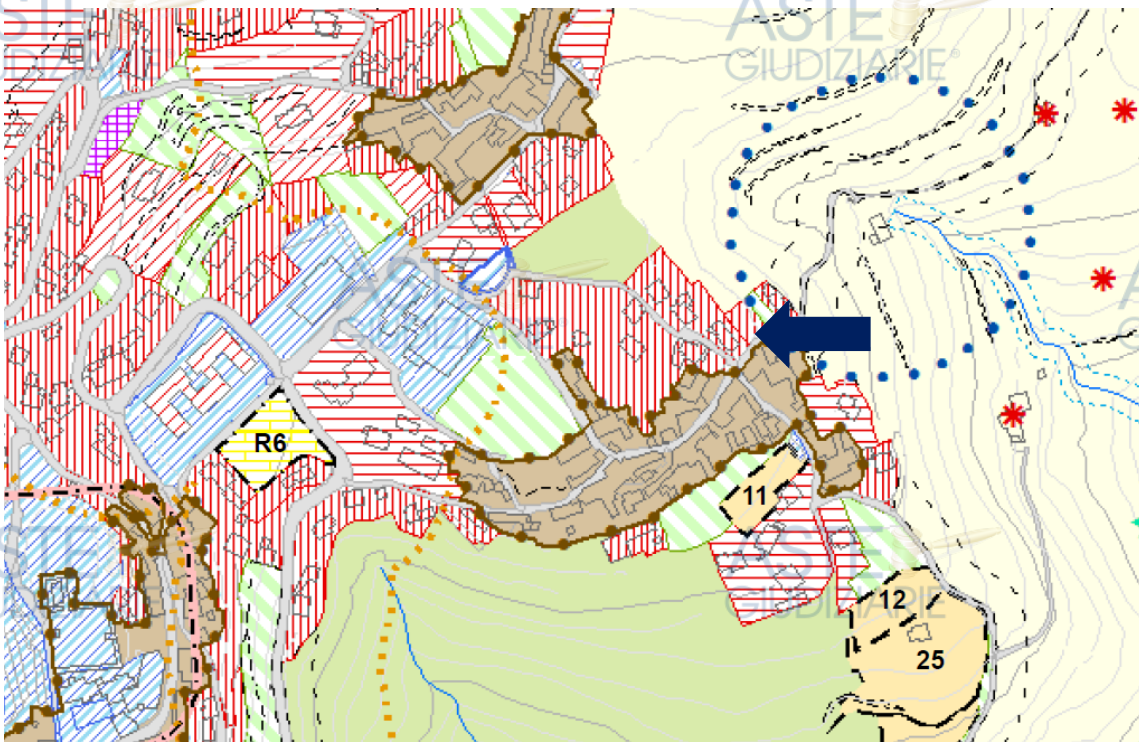
- ☐ Convenzione Urbanistica **x No**
☐ Si

- ☐ Cessioni diritti edificatori **x No**
☐ Si

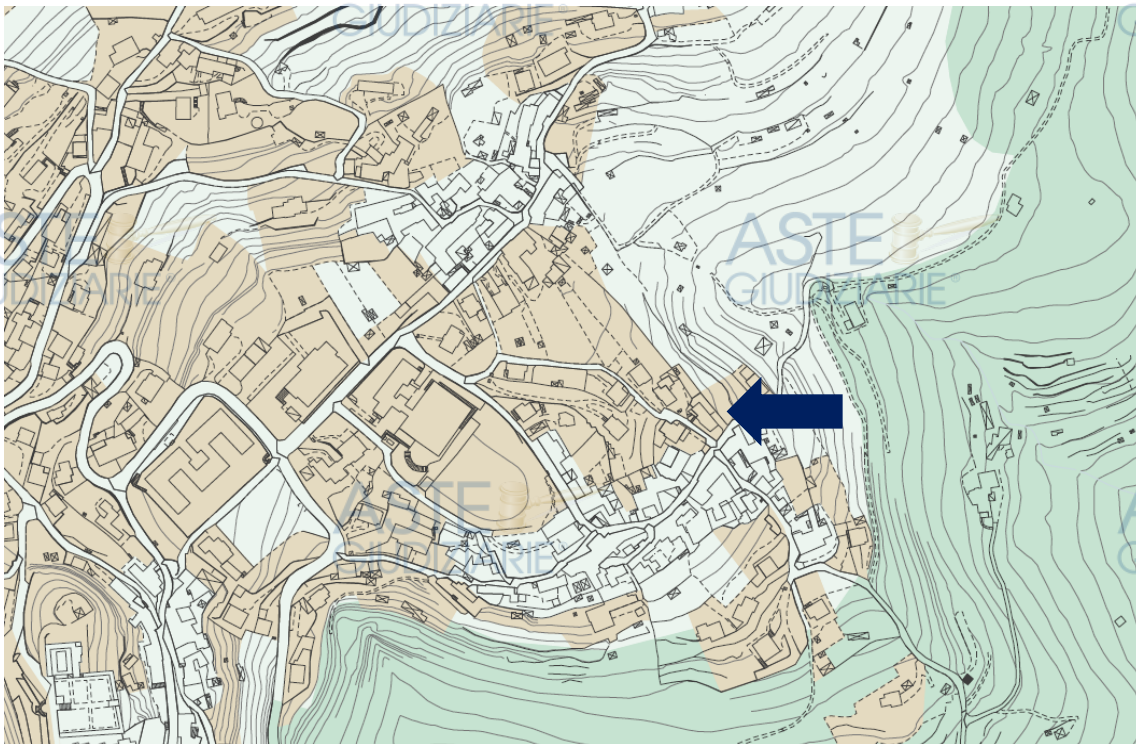
Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici **x No** ☐ Si
- ☐ Vincoli ambientali **x No** ☐ Si
- ☐ Vincoli paesaggistici **x No** ☐ Si

L'immobile staggito ricade in ambito prevalentemente residenziale e privo di caratteri storici tipici, definito nel PGT come "B1 – Edilizia residenziale consolidata intensiva" normato dall'art. 34.1 delle NTA del Piano delle Regole di seguito riportato:



TAV. 3b II VARIANTE – USO DEL SUOLO SUD



TAV 04b – CLASSE DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA 2 – BASSA

"ART. 34. 1 - ZONA "B1": EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA INTENSIVA

Incluse le parti di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale con un'alta densità volumetrica costruiti a ridosso dei nuclei antichi o nelle loro vicinanze.

Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi interventi di:

- **Ordinaria manutenzione**
- **Straordinaria manutenzione**
- **Ristrutturazione edilizia**
- **Nuova costruzione**

La modalità di intervento della Ristrutturazione edilizia è ammessa con le seguenti precisazioni:

*a) la **ristrutturazione** è ammessa nei limiti dei volumi, delle altezze, delle distanze e dei distacchi esistenti.*

*b) la **demolizione con ricostruzione** è ammessa nel limite del (SLP) volume esistente o nel limite dell'UF della zona (0,35mq/mq), sempre nel rispetto delle distanze e dei distacchi prescritti dalle presenti N.T.A.*

Parametri edilizi

UF: 0,35mq/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'UF esistente, se superiore.

H - Altezza: preesistente o, per interventi di tipo "b" e di nuova costruzione, massimo mt. 7,50.

DS - Distanza dalle strade: arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC - Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento della SC, 1/2 H del fronte più alto prospiciente e non inferiore a m 5,00, con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti o a distanze inferiori a m 5,00 solo con convenzione tra confinanti, secondo quanto stabilito dall'art. 3.14 delle presenti NTA.

DF - Distanza fra gli edifici: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate pari ad H e mai inferiore a mt. 10,00. Per gli ampliamenti nel caso la distanza esistente fosse inferiore a quella prescritta, le pareti finestrate potranno arretrare rispetto al fronte esistente fino al raggiungimento di tale distanza, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge o altri elementi architettonici, la completezza formale dei fronti dell'edificio.

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 35% - SF/SC ammissibile.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme del Piano è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di mt. 10,00 da fabbricati con pareti finestrate, a condizione che la sopraelevazione non superi l'altezza massima di mt. 7,50.

Prescrizioni particolari

Per interventi con SLP superiore a mq. 450, la demolizione e ricostruzione può avvenire solo con Piano esecutivo nei limiti dei volumi esistenti o dell'UF della zona, con un'altezza massima (H) non superiore a 7,50 mt.

L'Amministrazione Comunale, in alternativa al Piano esecutivo, si riserva la possibilità di far redigere il Permesso di costruire Convenzionato che preveda, oltre agli spazi dovuti ai sensi della L. 122/89, il reperimento minimo 10 mq/ab. per parcheggi al servizio dell'immobile oggetto di intervento..."

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Amelia Bozzetti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Nota: Si segnala una minima difformità geometrica tra il più recente atto autorizzativo esaminato (P.d.C. n. 04/2011 prot. n. 258 del 17/01/2011) e lo stato di fatto rilevato in loco, consistente nell'assenza nelle tavole grafiche del muretto divisorio basso tra cucina e soggiorno.

L'assenza del divisorio, che non altera i parametri urbanistici del fabbricato, rientra nell'ambito delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis comma 2 del DPR 380/2001; per regolarizzare è sufficiente la dichiarazione di un tecnico abilitato che ne asseveri la conformità.

- ☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- ☐ No, perché
☐ Sì

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al **Catasto Fabbricati – Comune di Serle (Bs):**

**** Sezione urbana NCT - Foglio 20 - Mappale 242 – Subalterno 1**

Piano T - Cat. A/2 – Classe 03 – mq. 171 (totale escluse aree scoperte mq. 149) - 7,5 vani – R.C. euro 387,34 (abitazione a piano terra e due porzioni di corti esclusive);

**** Sezione urbana NCT - Foglio 20 - Mappale 242 – Subalterno 2**

Piano S1 - Cat. C/6 – Classe 02 – 44 mq. (sup. catastale mq. 46) – R.C. euro 34,09 (autorimessa con cantina a piano interrato);

** Sezione urbana NCT - Foglio 20 - Mappale 242 – Subalterno 5
Piano T - S1 – Bene Comune Non Censibile.

Indirizzo: **Via Po n. 9 – Serle (Brescia)**

Documentazione visionata ☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio

x Da siti web

Elenco documentazione visionata

x Visura storica per immobile

x Visura attuale per soggetto

x Planimetria Catastale

☐ Elaborato planimetrico di subalternazione

☐ Elenco immobili

x Estratto mappa

☐ Tipo mappale

☐ Tipo frazionamento

Date verifiche catastali

09/01/2026-20/01/2026-17/02/2026

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Amelia Bozzetti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

- Al piano interrato la basculante è stata sostituita da una porta, l'autorimessa è stata trasformata in cantina e l'autorimessa traslata verso la corte esclusiva, al di fuori della sagoma del fabbricato;

- L'indirizzo catastale risulta erroneamente Via Magrena 23.

Per effettuare la correzione di quest'ultimo dato è necessario presentare una "[Istanza rettifica dati catastali](#)" tramite il servizio online presente sul portale www.agenziaentrate.gov.it - area riservata (accesso mediante SPID/CIE/CNS).

L'operazione, gratuita, corregge l'indirizzo nei Catasti Fabbricati o Terreni, inserendo i dati del proprietario e gli identificativi catastali dell'immobile (foglio, particella, subalterno) insieme al nuovo indirizzo.

Le due schede catastali invece probabilmente non sono state aggiornate dopo gli ultimi interventi effettuati, pertanto è necessario provvedere all'adeguamento dei documenti catastali allo stato di fatto.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di Atto: Atto di compravendita
- Notaio: "omissis" (Bs)
- Data atto: 21/09/2005
- Rep. nn.: 53877/16949
- Estremi trascrizione: Brescia 28/09/2005 nn. 55510/34219

Con questo atto l'esecutato acquistava in parti uguali e pro indiviso con la moglie sig.ra "omissis" la nuda proprietà dell'immobile, sul quale gravava diritto di usufrutto vitalizio a favore della signora "omissis".

In data 18/03/2006, a causa del decesso della usufruttuaria, il diritto ad essa spettante si consolidava con la nuda proprietà in favore dei sigg. "omissis" e "omissis".

Con successivo atto, a seguito di separazione tra coniugi (verbale omologato dal Tribunale di Brescia il 14/12/2009 n. 26438/2009 cron.) la sig.ra "omissis" trasferiva al sig. "omissis" la propria quota pari a ½ degli immobili in oggetto.

- Tipo di Atto: Cessione di fabbricato in adempimento ad obblighi conseguenti alla separazione tra coniugi
- Notaio: "omissis" – Bedizzole (Bs)
- Data atto: 25/03/2010
- Rep. nn. : 68283/26550
- Estremi trascrizione: Brescia 31/03/2010 nn. 13088/7410

ASTE
GIUDIZIARIE®

☐ Quota di proprietà

x Quota di 1/1 "omissis"

ASTE
GIUDIZIARIE®

☐ Usufrutto

x No

☐ Si

☐ Nuda proprietà

x No

☐ Si

Condizioni limitanti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

☐ Servitù

☐ Non sono presenti servitù

x Sono presenti servitù

☐ Da titolo

x Apparenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota: Durante il sopralluogo è emerso che nello spazio di manovra esclusivo posto a piano interrato si trova l'unico accesso al mappale 207 (Foglio 20) di proprietà dei genitori dell'esecutato. Dato che questo lotto appare intercluso, che tale condizione non è rilevabile in atti né sono stati riferiti altri patti in tal senso, sarà probabilmente necessario stabilire una servitù di passaggio mediante accordo scritto con la parte acquirente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

☐ Vincoli

x No

☐ Si se Si quali

☐ Oneri

x No

☐ Si se Si quali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

☐ Pesi

x No

☐ Si se Si quali

☐ Gravami

x No

☐ Si se Si quali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

x Occupato dall'esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Non sussistono altre formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.

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

Secondo quanto riportato nel Certificato Notarile del Dott. "omissis" datato 01/09/2025 a carico dell'immobile gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 09/10/2009 ai nn. 42332/9576, cui è seguita nota di iscrizione in rettifica del 02/07/2025 ai nn. 30884/5889, a favore di "omissis", contro "omissis" sino alla somma complessiva di € 346.000,00 (euro trecentoquarantaseimila/00) di cui € 173.000,00 (euro centosettantatremila/00) per capitale, in dipendenza del contratto di mutuo fondiario stipulato con atto del 29/09/2009 rep. n. 67157/25706 Notaio "omissis", debitamente registrato, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Serle (Bs) al foglio 20, sezione NCT, mappale 242 subb. 1 e 2.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia il 08/08/2025 ai nn. 39373/27157 emesso dal Tribunale di Brescia a favore di "omissis" contro "omissis", derivante dall'atto di pignoramento di immobili del Tribunale di Brescia in data 02/08/2025 n. 6020, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Serle (Bs) al foglio 20, sezione NCT, mappale 242 subb. 1 e 2.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

Trattandosi di stima di valutazione di immobili soggetti a procedura esecutiva, la presente valutazione è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*".

Basi del valore

Secondo quanto determinato dagli Standard Internazionali e il Codice Tecnoborsa, si definisce **più probabile valore di mercato** il valore stimato di un determinato immobile, alla data della valutazione, al quale l'immobile può essere compravenduto.

Al contempo si definisce **più probabile valore di vendita forzata** il valore a cui viene compravenduto un immobile quando il venditore è costretto a vendere. Il prezzo in tali circostanze si discosta dal

valore di mercato, e si sostanzia nel prezzo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in tempi più brevi di quelli richiesti da una transazione in libero mercato secondo valori di mercato.

Assunzioni limitative

Il risultato della stima che segue è strettamente riferito e limitato all'epoca in cui sono state effettuate le indagini.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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.

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

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

- ☐ Metodo del confronto
 - x MCA con nr. 3 comparabili**
 - ☐ Sistema di Stima
 - ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - ☐ Sistema di ripartizione
 - ☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - ☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
 - ☐ Finanziario
 - ☐ Capitalizzazione diretta
 - ☐ Capitalizzazione finanziaria
 - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, valutate le condizioni di mercato, la localizzazione e la disponibilità di beni il più possibile simili a quello in perizia, si è proceduto ad una stima sintetica comparativa, confrontando le quotazioni stabilite dalla Camera di Commercio di Brescia, dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le richieste per beni con caratteristiche simili a quelli in stima, desunte da pubblicità immobiliare.

Le quotazioni assunte a confronto sono riportate nel seguente prospetto:

N.	Fonte	Tipo valore	Valore €/mq. Min.	Valore €/mq. Max	Valore €/mq. Medio	Prezzo richiesto €	Valore €/mq. Da richiesta
1	Listino Probrixia Borsa immobiliare di Brescia – anno 2025	Valore abitazioni civili Stato Agibile 1 (30-40 anni)	1.090,00	700,00	895,00		
2	OMI I semestre 2025 Abitazioni civili (A/2)	Valore medio per stato conservativo normale	730,00	950,00	840,00		
3	Areacasa Rif. 1034 – 19/12/2025	Quadrilocale in villa bifamiliare Mq. 212				220.000,00	1.038,00
4	TECNOFAE srl Rif. 34730903 – 24/02/2026	Villetta bifamiliare Mq. 174				160.000,00	920,00
5	Toscano Rif. TC70221364 – 4/2026	Casetta indipendente Mq. 119				119.000,00	1.000,00

Il valore risultante dalla media aritmetica degli importi rilevati è pari a € 938,00/mq., ma si ritiene più appropriato arrotondare il risultato ottenuto a € 870,00 al mq.

Il probabile valore in libero scambio potrebbe pertanto essere dato dalla formula:

$$\text{Mq. 218,14} \times 870,00 \text{ €/mq.} = \text{€ 189.781,80}$$

Dall'importo ottenuto devono essere detratti € 1.000,00 circa per l'adeguamento delle planimetrie catastali, pertanto allo stato attuale: € 189.781,80 - € 1.000,00 = € 188.781,80, ulteriormente arrotondato ad € 188.000,00 (euro Centottantottomila/00), rappresenta il più probabile valore in libero mercato. Pertanto il

Valore della quota del 100% di proprietà del Sig. "omissis"
Risulta pari a € 188.000,00 (Centottantottomila/00 Euro)

a. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili così identificati in mappa al Catasto Fabbricati del Comune di Serle:

**** Sezione urbana NCT - Foglio 20 - Mappale 242 – Subalterno 1**

Piano T - Cat. A/2 – Classe 03 – mq. 171 (totale escluse aree scoperte mq. 149) - 7,5 vani –
R.C. euro 387,34 (abitazione a piano terra e due porzioni di corti esclusive);

**** Sezione urbana NCT - Foglio 20 - Mappale 242 – Subalterno 2**

Piano S1 - Cat. C/6 – Classe 02 – 44 mq. (sup. catastale mq. 46) – R.C. euro 34,09 (autorimessa con cantina a piano interrato);

**** Sezione urbana NCT - Foglio 20 - Mappale 242 – Subalterno 5**

Piano T - S1 – Bene Comune Non Censibile (spazio di manovra comune ai subb. 1-2-3-4)

**Il più probabile valore in libero mercato allo stato attuale è pari a € 188.000,00
(Centottantottomila/00 Euro)**

Il valore di stima comprende anche l'incidenza delle parti comuni dell'edificio.

b. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Arch. Amelia Bozzetti**

Iscritto all'Ordine: **Architetti di Brescia al n. 1414**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per

la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato 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.



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

Timbro e firma

Brescia, 13 marzo 2026



c. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico
2. Estratto Mappa
3. Planimetrie catastali
4. Visura attuale per soggetto
5. Ispezione ipotecaria

