

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 386/2025

Giudice delegato:

Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

**Anagrafica**

Procedente:

Rappresentato dall' Avvocato

Esecutato:

Esperto incaricato

**Ing. ANDREA FRANCESCO ZINI**

andrea.zini@pec.it

Via LUIGI GUSSALLI, 11

25125 BRESCIA

C.F. ZNI NRF 80P12 B157C

P.Iva 02724020983

Tel. 329/3248748

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A4422

Timbro e firma





**Date**

Nomina dell'esperto	13/11/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	27/11/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	02/01/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	11/03/2026



**Identificazione dei lotti**

**LOTTO N. 1 di 1**

Descrizione sintetica	APPARTAMENTO
Ubicazione	VIA GIUSEPPE MAZZINI, 2 25080 – NUVOLERA (BS)
Identificativi catastali	foglio 17, mapp. 194, sub. 5
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	PIENA PROPRIETA'
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€93 000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€84 000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	BASSA



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi pagina 16
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi pagina 18
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No



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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si vedi pagina 20
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si





Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici



No  Si

**Limitazioni**

Assunzioni limitative

No  Si vedi pagina 23

Condizioni limitative

No  Si



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 20/11/2015 - Registro Particolare 25719 Registro Generale 40283  
Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 58963/32209 del 28/10/2015  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 20/11/2015 - Registro Particolare 7090 Registro Generale 40285  
Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 58964/32210 del 28/10/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 14/10/2025 - Registro Particolare 32195 Registro Generale 47222  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 7058 del 11/09/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





Indice

1.	Inquadramento dell'immobile .....	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	9
3.	Audit documentale e Due Diligence .....	13
3.1.	Legittimità edilizia – urbanistica .....	13
3.2.	Rispondenza catastale .....	17
3.3.	Verifica della titolarità .....	19
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	20
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente .....	21
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini .....	22
7.	Analisi estimativa .....	23
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	24
9.	Allegati al rapporto di valutazione .....	25
10.	Dichiarazione di rispondenza .....	26



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune NUVOLERA
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza GIUSEPPE MAZZINI
- Civico n. 2

#### Zona

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica

#### Mappa geografica





**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo



**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Immobile:

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- complesso immobiliare

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro





### Caratteristiche generali dell'immobile



#### Descrizione sintetica

- |   |                   |
|---|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | muratura portante |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                   | in laterocemento  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura               | in laterocemento  |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali               |                   |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti           |                   |



- Divisori tra unità

- Infissi esterni

in legno con doppi vetri parte con ante cieche in legno parte con avvolgibili

- Infissi interni

in legno

- Pavimenti e rivestimenti

ceramica e laminato

- Impianto riscaldamento

autonomo a radiatori

- Impianto sanitario

autonomo

- Impianto gas

- Impianto elettrico

- Impianto climatizzazione

- Altri impianti

- Allaccio fognatura

- Fonti rinnovabili

- Finiture esterne

- N. totale piani

3

- Altro

- Dimensione**

- Piccola

- Media

- Grande





**Caratteri domanda e offerta**

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



**Forma di mercato**

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



**Filtering**

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima è un appartamento situato al primo piano di un fabbricato in cortina, collocato all'angolo tra via Giuseppe Mazzini e via Bonfadini. L'edificio si affaccia su una piccola corte (mapp. 265, comune al mapp. 194 sub. 6 e al mapp. 193 sub. 7), dalla quale si accede alla scala di uso esclusivo che conduce all'appartamento. Completa la proprietà una soffitta, di pari estensione all'appartamento sottostante, collegata internamente mediante una scala.

L'unità abitativa è composta da una zona giorno, un corridoio su cui si affacciano la cucina, un bagno e due camere. Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discreto stato di conservazione e manutenzione.

#### Identificazione catastale

Comune Censuario

NUVOLERA

Tipologia Catasto

Terreni  
 Fabbricati

Identificativo

Sezione  
 Foglio 17  
 Particella 194  
 Subalterno 5  
 Graffati

#### Confini

Nord vuoto su via Bonfadini  
 Est vuoto su via G. Mazzini  
 Sud vuoto su corte (mapp. 265)  
 Ovest altra unità abitativa (mapp. 194 sub. 7)

**Consistenza**  Rilievo

Interno ed esterno  
 Solo esterno

Desunto graficamente da:

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

Data del sopralluogo:

17/12/2025

#### Criterio di misurazione

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



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> 83,10

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balconi	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	83,10	25 %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Autorimesse (box)	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	—, —	— %
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	—, —	— %

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> **103,88**

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano Piano primo
- Ascensore  Presente  Vetustà dell'ascensore (anni)
- Assente
- N. servizi 1
- W.c.
- Lavabo
- Bidet



- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico



- Vetustà del bagno (anni) 10



### Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente: Vetustà (anni) 10
- Assente



Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo



Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento



Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



- Condizionamento

- Presente: Vetustà (anni)
  - Totale
  - Parziale
- Assente



- Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente: Vetustà (anni)
- Assente



- Elettrico

- Presente: Vetustà (anni) 10
- Assente



- Idraulico

- Presente: Vetustà (anni) 10
- Assente





Antifurto

Presente:  
 Assente



Vetustà (anni)

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente: Vetustà (anni)  
 Assente

Impianto geotermico



Presente: Vetustà (anni)  
 Assente



Domotica

Presente: Vetustà (anni)  
 Assente



Manutenzione fabbricato

Minimo  
 Medio  
 Massimo



Manutenzione unità immobiliare



Minimo  
 Medio  
 Massimo



Classe energetica

Classe desunta dall'ACE



A+

A

B

C

D

E

F

G (APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER)

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



Inquinamento

Atmosferico  Assente

Presente

Acustico  Assente





- Presente
- Elettromagnetico  Assente
- Presente
- Ambientale  Assente
- Presente



- Esposizione prevalente dell'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

## Audit documentale e Due Diligence

### 2.1. Legittimità edilizia – urbanistica



#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato 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

Licenza o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro: CIL (comunicazione di inizio lavori per interventi di edilizia libera) del 07/12/2015 per lavori di "rifacimento servizio bagno con sostituzione porte e pavimentazione interna con posa di nuovo pavimento in laminato"

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Abitabilità

Presente:

Assente:

Documentazione visionata

Pratica edilizia

Fonte documentazione visionata

Comune di Nuvolera (BS)

Data verifica urbanistica

02/01/2026

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente PGT

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si

Cessioni diritti edificatori

No

Si

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici e/o amministrativi  No



Si



storico-artistici e/o archeologici

No

Si

Vincoli ambientali e/o paesaggistici

No

Si

Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Offlaga (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

*Poiché non sono state reperite negli archivi comunali pratiche edilizie per la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile al fine della ricostruzione dello stato legittimo si può fare riferimento alla planimetria catastale recuperata che risulta essere quella di primo impianto. Rispetto a tale planimetria l'immobile presenta una diversa distribuzione interna.*

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì I costi per la pratica in sanatoria, l'oblazione e la realizzazione della separazione tra la cucina ed il corridoio al fine di evitare la comunicazione diretta tra la cucina ed il bagno, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, sono quantificati in €3600,00

Ing. Andrea Francesco Zini





## 2.2. Rispondenza catastale



Immobili identificati in mappa Comune di Nuvolera, Foglio 17

mapp. 194 sub. 5 categoria A/3 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita €133,50

Documentazione visionata

- da Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio  
 da siti web

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni  
 Visura storica Catasto Fabbricati  
 Scheda catastale  
 Elaborato planimetrico di subalternaazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento  
 Altro

Data verifica catastale

28/11/2025





**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, 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



- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:  
*Diversa distribuzione interna.*

I costi per la variazione della pratica catastale sono stimabili in €700,00



Ing. Andrea Francesco Zini



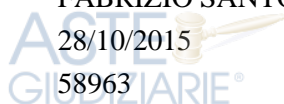


### 2.3. Verifica della titolarità



#### Titolo di provenienza

- Tipo di atto COMPRAVENDITA
- Notaio FABRIZIO SANTOSUOSSO
- Data atto 28/10/2015
- Repertorio 58963
- Raccolta 32209
- Estremi Registrazione BRESCIA 20/11/2015 n°43947 serie 1T
- Estremi Trascrizione BRESCIA 20/11/2015 nn°40283/25719



- Quota di proprietà  Intera  
 Parte:
- Usufrutto  No  
 Si



- Nuda proprietà  No  
 Si



#### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 da titolo  
 apparenti



- Vincoli  No  
 Si se Si quali



- Oneri  No  
 Si se Si quali



- Pesi  No  
 Si se Si quali

- Gravami  No  
 Si se Si quali





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

Libero

Occupato

dall'esecutato  iure hereditatis

da coniuge separato o ex coniuge

da terzi:

sig. [REDACTED]

Tipo di contratto: senza contratto registrato

€anno

Rata

Durata in anni

Inizio locazione

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Il contratto di cui sopra è:

Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate

### Vincoli, oneri e spese condominiali

Vincoli o oneri di natura condominiale

Si

No

Vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo

Si

No

Spese condominiali

Ammontare medio delle spese ordinarie

Millesimi

Spese insolute anno corrente

Spese insolute anno precedente

Spese annue fisse e di gestione ordinaria

Spese straordinarie deliberate non ancora scadute

Cause in corso

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

Dall'analisi degli atti rinvenuti e dalla documentazione di causa, a carico del bene in oggetto non sono stati desunti vincoli o limitazioni salvo quanto derivante dai rapporti condominiali, comprese le servitù costituite in funzione del condominio stesso.

Risulta presente, a favore del bene in oggetto, la servitù di passaggio pedonale contenuta nell'atto in data 30/07/1968 repertorio n. 5548 Notaio Sandro Angelini, registrato a Brescia in data 07/08/1968 al n. 4959, debitamente trascritto.

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

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] (cod. fisc. 00204010243) domicilio eletto a Vicenza in Via Battaglione Framarin n. 18 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà del bene censito nel comune di Nuvolera (BS) sez. NCT, foglio 17, particella 194 sub. 5 per un importo capitale di €98.000,00 ed un totale di €196.000,00; atto notaio Fabrizio Santosuosso in data 28/10/2015 repertorio n. 58964/32210, iscritto in data 20/11/2015 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 7090/40285
- PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] (cod. fisc. 05828330638) contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà del bene censito nel comune di Nuvolera (BS) sez. NCT, foglio 17, particella 194 sub. 5; atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello Brescia del 11/09/2025 repertorio n. 7058, trascritto in data 14/10/2025 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 32195/47222.

## 5. Fasi-accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- in data 13/11/2025, il sottoscritto veniva nominato C.T.U. per provvedere alla relazione di stima dell'immobile staggito;
- in data 28/11/2025 il sottoscritto recuperava presso l'Agenzia del Entrate di Brescia – Territorio l'estratto mappa, l'elaborato di subalternazione, l'elenco immobili, le visure storiche per immobile e le visure per soggetto, le schede catastali e le ispezioni ipotecarie;
- in data 28/11/2025 il sottoscritto riceveva dal Notaio Fabrizio Santosuosso, a seguito della richiesta effettuata, copia dell'atto di provenienza;
- in data 13/11/2025 il sottoscritto si recava presso i luoghi di causa nel comune di Nuvolera (BS) unitamente all'Avv. [REDACTED] incaricata dal custode giudiziario al fine di verificare le condizioni di utilizzo del bene; effettuare un rilievo diretto e fotografico e valutare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici e catastali;
- dal giorno 18/12/2025 il sottoscritto eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione;
- in data 02/01/2026 il sottoscritto, a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata, riceveva dal comune di Nuvolera (BS) copia del titolo edilizio.

## 6. 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.

### Assunzioni limitative

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati.

Il rilievo dell'immobile è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto per il conteggio delle superfici e per la verifica della regolarità edilizia e catastale.

### Condizioni limitative

Non vi sono condizioni limitative che possono incidere sul risultato della valutazione.

### 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.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU

### Valutazione

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il criterio di stima mono-parametrico con confronto dei valori forniti da banche dati e da analisi di mercato sulle compravendite.

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione del bene, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che il bene è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta.

Comune di Nuvolera (BS), Catasto Fabbricati, sez. NCT, foglio 17, mapp. 194						
	Descrizione	Superficie lorda [mq]	Indice mercantile [%]	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore piena proprietà [€]
sub. 5	Abitazione	83,10	100	83,10		
	Soffitta	83,10	25	20,78		
	Totale	83,20		103,88	940,00	97 647,20
CORREZIONI DELLA STIMA						
	Opere, pratica in sanatoria e oblazione					-3 600,00
	Variazione catastale					-700,00
	<b>Valore (arrotondato) piena proprietà in libero mercato</b>					<b>93 000,00</b>
	Riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi					-9 000,00
	<b>Valore di mercato piena proprietà in condizioni di vendita forzata</b>					<b>84 000,00</b>

## 7. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa Comune di Nuvolera, Foglio 17

☒ mapp. 194 sub. 5 categoria A/3 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita € 133,50

Il più probabile **valore in libero mercato** della quota pari a **1/1 della piena proprietà** viene di fatto quantificato in € **93 000,00** dicansi Euro NOVANTATREMILA/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della quota pari a **1/1 della piena proprietà** viene quantificato in € **84 000,00** dicansi Euro OTTANTAQUATTROMILA/00

**8. Allegati al rapporto di valutazione**

- A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Nuvolera (BS) (6 facciate);
- B. Titolo edilizio; fonte: Comune di Nuvolera (BS) (4 facciate);
- C. Restituzione grafica del rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Nuvolera (BS) (1 facciata);
- D. Estratti del P.G.T. vigente del comune di Nuvolera (BS) fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia (6 facciate);
- E. Ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia (10 facciate);
- F. Estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco immobili, schede catastali e visure storiche; fonte: Agenzia delle Entrate di Brescia (15 facciate);
- G. Copia dell'atto di provenienza, fonte: Notaio Fabrizio Santosuosso (15 facciate)

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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 i beni 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 sono ubicati gli immobili.
- Ha ispezionato di persona le proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 02/01/2026

Il presente rapporto di valutazione è costituito da 26 facciate con 7 allegati per un totale di 79 facciate.