

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 388 / 2024

Giudice delegato: **OMISSIS**

Anagrafica

Creditore procedente: **OMISSIS**

Rappresentato da: **OMISSIS**

Esecutati: **OMISSIS**

Esperto incaricato: Geom. Ottavia Zanetti
Albo Geometri di Brescia n. 4438

E-mail ottavia.zanetti@gmail.com

PEC ottavia.zanetti@geopec.it

Date

Nomina dell'esperto 24/04/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 15/05/2025

Richiesta di proroga di 60 giorni accettata il 05/08/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione 10/10/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 28/01/2026



Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica

APPARTAMENTO + CANTINA

Ubicazione

Comune di SAREZZO (BS) Via Gremone n. 7

Identificativi catastali :

Catasto fabbricati SAREZZO (I433) Via Gremone n. 7

Sez. Urb. NCT, Foglio 16, Mappale 121, Sub. **11**, cat A/3, 4 vaniSez. Urb. NCT, Foglio 16, Mappale 121, Sub. **15**, cat C/2, 27 mq

Quota di proprietà

OMISSIS

Diritto di proprietà

lo stesso

Divisibilità dell'immobile

indivisibile

Più probabile valore in libero mercato**= € 89.000,00****Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata****= € 61.000,00****Totale dei beni stimati****Lotto unico****= € 89.000,00**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE**LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica **N. 1 APPARTAMENTO + CANTINA**

Ubicazione Comune di SAREZZO (BS) Via Gremone n. 7

Identificativi catastali: Catasto fabbricati SAREZZO (I433) Via Gremone n. 7

Sez. Urb. NCT, Foglio 16, Mappale 121, Sub. **11**, cat A/3, 4 vani

Sez. Urb. NCT, Foglio 16, Mappale 121, Sub. **15**, cat C/2, 27 mq

Quota di proprietà **OMISSIS**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Dalle informazioni desunte dagli addetti del settore si rileva, alla data della stima, che non siamo più di fronte ad una situazione di contrazione del ciclo immobiliare come fino a poco tempo fa, ma la ripresa del mercato è comunque lenta e ciò continua a limitare l'immediata commerciabilità.

L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere un appartamento di medie dimensioni posto a piano primo con cantina posta al piano seminterrato.

Data la buona posizione risulta discreta la sua commerciabilità poiché ubicato in zona centrale del paese, risulta essere di dimensioni appetibili per il mercato immobiliare e la distanza dai vari servizi principali è ben servita. Il lotto unico potrebbe risultare appetibile come target immobiliare a piccoli imprenditori o privati.

Verifica della completezza di documenti

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione. Inoltre, ha provveduto ad effettuare tutti gli accessi necessari ai pubblici uffici per reperire quanto necessario all'espletamento dell'incarico.

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	se Si vedi pagina 19
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 12,13,14,15,19
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 12,13,14,15

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si

Indice

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

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, esperiti gli accertamenti di rito, in data 12/06/2025 si è recato presso i beni oggetto di perizia insieme al Custode; in tale sopralluogo è stato possibile accedere ai luoghi in quanto il proprietario esecutato si è presentato sul posto e si è mostrato disponibile; vengono scattate fotografie dall'interno e dall'esterno dell'immobile e vengono reperite varie informazioni sui beni oggetto di stima.

Il C.T.U. ha inoltre effettuato le debite verifiche e richieste di atti e documenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia, nonché presso l'ufficio tecnico e l'ufficio anagrafe del Comune di Sarezzo (BS) dove si è recato personalmente in data 19/06/2025 per un appuntamento con il tecnico comunale per un accesso agli atti e consulto.

Il tutto al fine di venire a conoscenza dei dati catastali, delle eventuali formalità, vincoli e di quanto altro gravante sul bene in esame, nonché della regolarità edilizia ed urbanistica.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| ☐ Provincia | Brescia |
| ☐ Comune | Sarezzo (BS) |
| ☐ Via/Piazza | Via Gremone n. 7 - Piano primo |

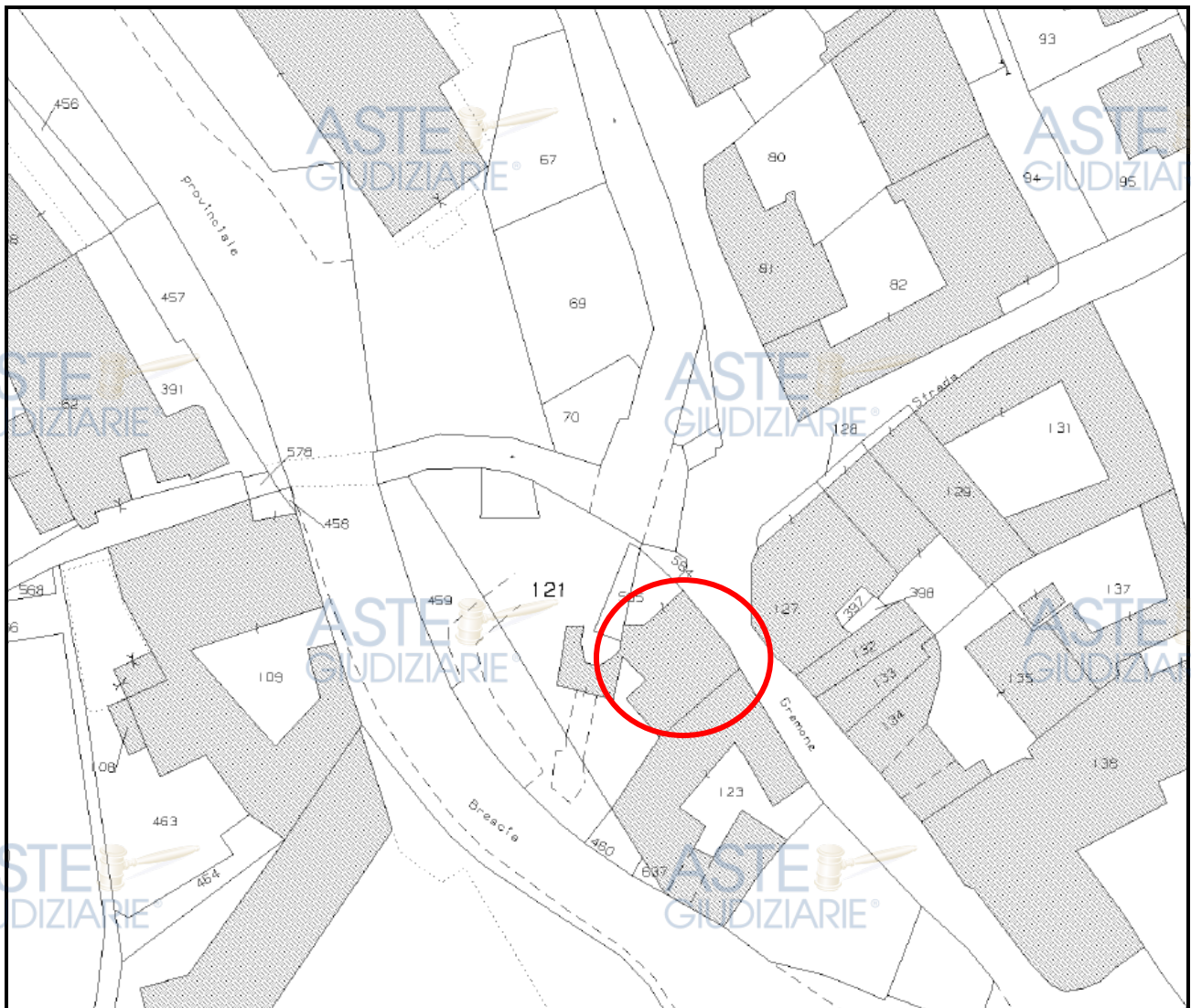
Zona

Il fabbricato è ubicato in un'area prevalentemente residenziale.

- | | |
|---------------------------------|--|
| ☐ Urbana | ☒ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☐ Periferica |

Mappa geografica Googlemaps.it – immagine del 20.06.2025





☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- ☒ Residenziale APPARTAMENTO + CANTINA
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettiva
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziaria
- ☐ Sportiva

☐ **Tipologia immobiliare**

☐ Terreno

x Fabbricato: Indicare lo stato di conservazione:

☐ Nuovo

☐ Ristrutturato

☐ Semi-nuovo

x Usato

☐ Rudere

Indicare se l'immobile è:

☐ Indipendente

x In condominio senza amministratore

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

☐ Fabbricato storico

☐ Fabbricato singolo

☐ Fabbricato rurale

☐ Fabbricato a schiera

☐ Fabbricato bifamiliare

x Fabbricato tipico

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare**

x Appartamento in Condominio

☐ Appartamento (attico)

☐ Appartamento (loft)

☐ Villa o Villino

☐ Villetta a schiera

☐ Autorimessa (garage/box)

☐ Posto auto coperto (fabbricato)

☐ Posto auto coperto (tettoia)

☐ Posto auto scoperto

x Cantine

☐ Altro



☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Il fabbricato risulta essere un fabbricato tipico, costruito in continuità con altri fabbricati simili, è stato realizzato nell'anno 1953 e risulta aver subito ristrutturazioni, modifiche interne e manutenzioni straordinarie successive negli anni. Ultima ristrutturazione nell'anno 2007.

Trattasi nel suo complesso di un fabbricato posto su tre piani fuori terra: piano terra, primo e sottotetto con un piano primo sottostrada (seminterrato). L'accesso avviene dalla strada principale.

☐ **Dimensione**

- | | |
|---|--------------------|
| ☐ Piccola | inferiore a 50 mq |
| ☒ Media | tra 50 mq e 100 mq |
| ☐ Grande | superiore a 100 mq |

☐ **Caratteri domanda e offerta**

- | | |
|-----------------|--|
| Lato acquirente | ☒ Privato
☒ Società
☒ Cooperativa
☐ Ente |
|-----------------|--|

- | | |
|----------------|---|
| Lato venditore | ☐ Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☒ Ente : Tribunale (alienazione con asta) |
|----------------|---|

☐ **Forma di mercato**

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

☐ **Filtering**

- | |
|---|
| ☒ Assente |
| ☐ Up |
| ☐ Down |

☐ **Fase del mercato immobiliare**

- | |
|---|
| ☐ Recupero |
| ☐ Espansione |
| ☒ Contrazione |
| ☐ Recessione |

☐ **Altro ---**

3. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dei beni staggiti

Si tratta di una porzione di fabbricato, posta a piano primo, in continuità con un altro fabbricato in lato sud; il fabbricato è stato realizzato nell'anno 1953 e risulta aver subito negli anni alcune ristrutturazioni con modifiche interne e manutenzioni straordinarie; l'ultima nell'anno 2007.

Ha un accesso indipendente dalla strada principale a mezzo di una porta privata posta al piano terra.

Il fabbricato è raggiungibile dalla pubblica via Gremone civico 7, è intonacato con finitura al civile, ha uno zoccolo in colore bianco di altezza circa 50 cm e tinteggiato color giallo scuro.

L'immobile ha un unico ingresso a piano terra e tramite una scala interna si giunge al piano primo, dove si trova l'alloggio che si sviluppa su un piano unico ed è di medie dimensioni. E' costituito da un atrio di ingresso, soggiorno/cucina, una camera, uno studio, un piccolo ripostiglio e un bagno con doccia.

Inoltre l'alloggio è dotato di un terrazzo in lato ovest con accesso dal soggiorno, ma ad oggi questo terrazzo risulta, come da presa visione durante il sopralluogo e foto scattate, chiuso parzialmente con muratura e vetrate per ricavare una zona adibita a cottura con relativi impianti, il tutto senza un permesso edilizio chiesto al Comune di Sarezzo che verrebbe comunque negato in quanto il bene è in centro storico. Questa opera sarà da rimuovere in quanto abusiva.

L'unità è dotata di allacciamento a tutte le comuni utenze domestiche, che ad oggi risultano aperte in quanto l'alloggio risulta abitato dal proprietario.

Gli impianti elettrico, sanitario e del gas-metano sono autonomi con caldaia autonoma posta sul terrazzo.

Risulta presente anche un impianto di raffrescamento con macchina posta sul terrazzo e split in soggiorno.

Le finestre sono a battente in legno con anta chiusa.

Le porte interne sono a battente in legno. I soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera bianca.

La pavimentazione si presenta in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni.

L'altezza interna risulta essere nella zona di ingresso di 270 cm, nello studio, camera e bagno di 260 cm e nel soggiorno di 250 cm.

Il bagno si presenta con sanitari e rubinetterie funzionanti di livello base e con doccia.

In considerazione della sua vetustà, l'unità oggetto del pignoramento nel suo complesso è da considerarsi in discrete condizioni.

E' presente inoltre una cantina composta da due locali collegati tra loro e posti al piano primo sottostrada (seminterrato) e con ingresso da una corte comune a due unità posta sul retro del fabbricato. L'accesso avviene da Via Dante Alighieri n. 50.

Caratteristiche qualitative

Le caratteristiche immobiliari che determinano la variazione del valore dei cespiti immobiliari sono le condizioni in cui si trovano gli immobili, la loro vetustà, la loro posizione e la destinazione delle singole unità, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci generali del fabbricato al momento della perizia.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in buono stato di conservazione.

I serramenti, così come pavimenti e rivestimenti ed il complesso delle finiture, pur non essendo di notevole pregio, sono discretamente mantenuti. La manutenzione complessiva dell'unità è buona, così come la funzionalità, la luminosità e le finiture interne ed esterne.

Identificazione catastale

Comune censuario: Comune di SAREZZO (BS) Via Gremone n. 7

Tipologia catasto:
☐ Terreni
☒ Fabbricati

Identificativo: Catasto fabbricati SAREZZO (I433) Via Gremone n. 7
Sez. Urb. NCT, Foglio 16, Mappale 121, Sub. **11**, cat A/3, 4 vani
Sez. Urb. NCT, Foglio 16, Mappale 121, Sub. **15**, cat C/2, 27 mq

Confini

Indicare i confini catastali

Nord	altri fabbricati
Sud	altri fabbricati
Est	strada, pubblica via
Ovest	strada, pubblica via

Consistenza

☒ Rilievo	☒ Interno ed esterno
	☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco	dal CTU
☒ Data del sopralluogo	12/06/2025

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

	<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale: piano primo	mq 73,00	100 %	mq 73,00
terrazzo	mq 13,50	30 %	mq 4,05
cantina	mq 48,00	25 %	mq 12,00

Superficie commerciale totale:

arrotondato **Mq 89,00**

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione Immobile costruito nel anno 1953.

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco : Il Comune di Sarezzo, dopo una ricerca negli archivi, ha permesso di visionare le seguenti

pratiche in riferimento al fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione:

- Pratica Edilizia 103 con certificato di agibilità del 30/12/1953
- Pratica Edilizia 592 con certificato di agibilità del 11/09/1964 per sistemazioni interne
- Concessione Edilizia n. 6270 del 29/11/2000 per attuazione del Piano di recupero A4/7 BIS con dimostrazione del calcolo dei volumi esistenti dell'intero fabbricato.
- D.I.A. 7235 del 17/09/2004 per manutenzione straordinaria di edificio residenziale con integrazione in data 22/10/2004 prot. 13600 u.t. a completamento della pratica.
- D.I.A. 7657 del 15/03/2007 per manutenzione straordinaria con sistemazioni interne (con spostamento del bagno) e manutenzione di impianti di edificio residenziale.

X Fonte documentazione visionata Documentazione depositata al Comune di Sarezzo

X Data verifica urbanistica 19/06/2025

Situazione urbanistica

x Strumento urbanistico

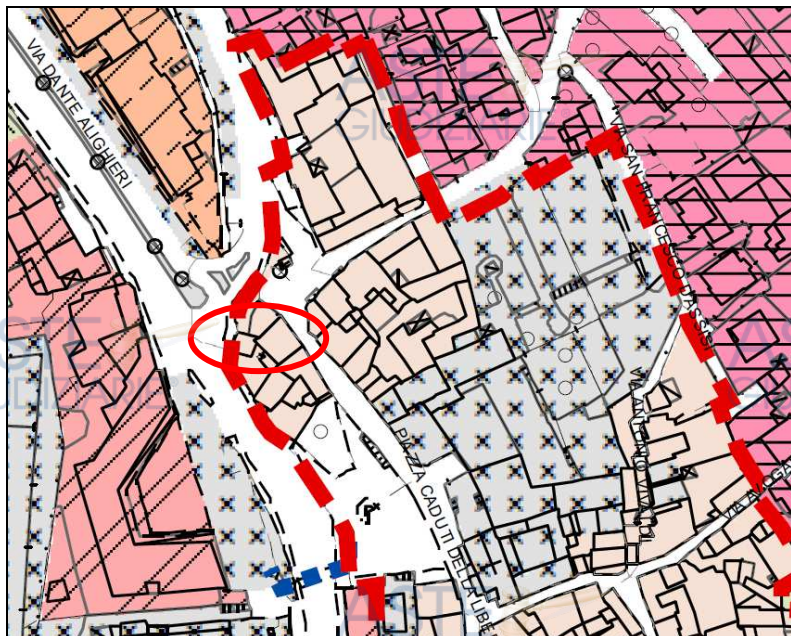
PGT Il fabbricato ricade nel piano urbanistico vigente nel Comune di Sarezzo in zona “A – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici” regolata nelle NTA.

Il fabbricato ricade nella zona CENTRI STORICI e nella zona di Edifici di valore PAESAGGISTICO

NTA Norme tecniche di attuazione Art. 31 Zona A - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici.

Il Piano ha individuato le aree occupate da edificazioni d'interesse storico e architettonico, le aree contermini e i nuclei antichi di equivalente interesse storico e paesaggistico; l'insieme di tali aree, che presentano un'identità storicoculturale unitaria e origine dell'impianto urbano in prevalenza antecedente alla prima levatura dell'I.G.M. é qualificato tessuto urbano di interesse storico e architettonico, assoggettato alle disposizioni indicate nelle NTA.

Circa la voce “edificabilità” non é ammesso alcun incremento del volume esistente.



LEGENDA

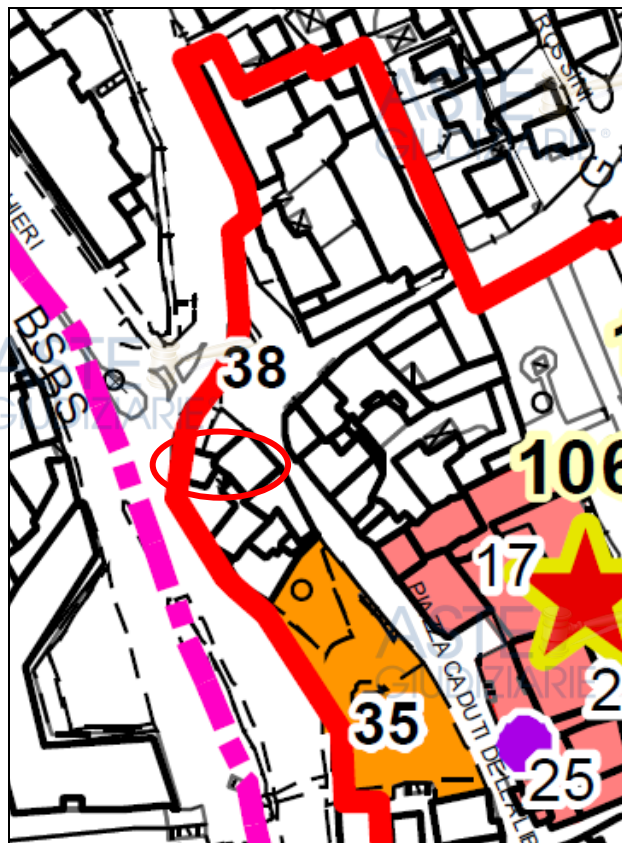
- ● ● Confini comunali
- Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
- Fiume Mella e Torrenti principali
- Delimitazione centri storici
- Perimetro tessuto urbano consolidato (TUC)
- Edifici di interesse storico e architettonico

Tessuto prevalentemente residenziale

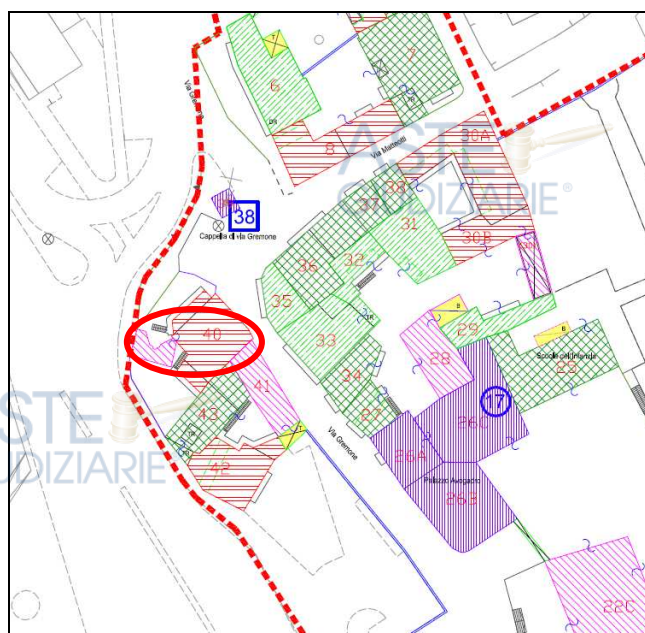
- A - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici
- B1 - Edilizia residenziale consolidata a densità alta
- B2 - Edilizia residenziale consolidata con tipologie prevalentemente plurifamigliari
- B3 - Edilizia residenziale consolidata con tipologie prevalentemente unifamigliari e a schiera
- B4 - Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente
- B5 - Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato
- B6 - Edilizia residenziale rada
- B7 - Tessuto urbano a prevalenza di verde privato

Individuato in zona A - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici





LEGENDA	
●●●	Confini comunali
□	Aggiornamento cartografico provvisorio 2012-2018
●	Alberi di interesse monumentale
■	Edifici segnalati nel P.T.C.P.
□	Zone gravate da usi civici
Beni Culturali art.10 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42	
■	Edifici e aree pubbliche
■	Edifici privati
Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 **	
■	Fiumi (comma c)
■	Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma c)
■	Aree percorse dal fuoco (comma g)
★	Zone di interesse archeologico (comma m), siti di ritrovamenti archeologici accertati
■	Zone gravate da usi civici (comma h)
Boschi (comma g) - Piano Indirizzo Forestale approvato con DGR X/6301 del 06/03/2017	
■	Boschi trasformabili
■	Boschi non trasformabili
Ambiti a rischio archeologico	
■	Centri storici
■	Principali interventi pubblici programmati
●	Chiese di antica fondazione
■	Viabilità storica a rischio archeologico
Progetti pubblici, PA e AdT, comportanti scavo e interventi nel sottosuolo	
Ambiti di elevata naturalità della montagna art.17 P.T.P.R	
■	Aree di primo appoggio alla pianificazione paesaggistica (art.1 ter L431/85)
EDIFICI VINCOLATI	
1- Complesso "le Calchere";	EDIFICI SEGNALATI NEL P.T.C.P.
2- Biblioteca comunale "Palazzo Ballo";	32 - Casa in via Marconi – ex Osteria dei Put, loc. Ponte Zanano
3- Alloggi E.R.P. via Dante;	33 - Casa fortificata Corulli "il Castello" loc. Monte Costa
4- Alloggi E.R.P. via Gremone;	34 - Casa colonica Madonna di Campel, loc. Valle di Sarezzo
5- Alloggi E.R.P. via Panseira;	35- Piazza caduti della libertà, loc. Zanano
6- Alloggi E.R.P. via Roma;	36 - Piazza Cesare battisti, loc. Sarezzo
7- Alloggi via S.Emiliano 27 (Decr. 27/9/2013);	37 - Santella della Pietà
8- Alloggi E.R.P. via Tasso;	38 - Cappella di via Gremone



LEGENDA	
---	Perimetri centri storici
■	Edifici di valore ARCHITETTONICO
■	Edifici di valore STORICO
■	Edifici di valore PAESAGGISTICO
■	Edifici di valore PAESAGGISTICO SOTTOPOSTO A MODIFICHE
■	Edifici di NESSUN VALORE
■	INCONGRUENTE
■	Cantiere
■	Superfrazioni
●	Edifici vincolati art. 10 D.Lgs 42/ 04 o Decreto Ministeriale
■	Edifici segnalati nel P.T.C.P.

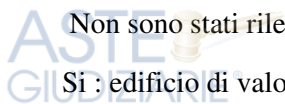


Limitazioni urbanistiche

X Vincoli urbanistici SI : fabbricato in centro storico

X Vincoli ambientali Non sono stati rilevati

X Vincoli paesaggistici SI : edificio di valore paesaggistico



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione del Comunale di SAREZZO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni e la conformità degli stessi
- ☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni e le difformità degli stessi,

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

E stata accertata una irregolarità edilizia-urbanistica in quanto, dopo la visione dei beni sul posto, dalle pratiche depositate in Comune e dopo un consulto con il Tecnico comunale, emerge che la zona cottura, è stata realizzata chiudendo una porzione di terrazzo esistente con vetrate, murature e impianti. Tale operazione non risulta possibile e non è sanabile. Pertanto ad oggi l'opera risulta abusiva e va eliminata con il conseguente ripristino della situazione precedente con opere tese al ripristino della funzionalità dei beni.

Essendo lavori da fare "a misura" non è stato possibile la redazione di un computo metrico con il prezziario e pertanto è stata incaricata una ditta di quotare i lavori da effettuare, in allegato.

Inoltre nei disegni approvati risulta la parete del bagno indicata come "curva" mentre nella realtà si presenta squadrata, pertanto si dovrà presentare una pratica edilizia per "opere interne" per regolarizzare la situazione.

I costi per la regolarizzazione risultano:

- | | |
|---|---------------|
| - Pratica edilizia, oltre diritti, oneri di legge e accessori | = € 3.000,00 |
| - Lavori per demolire le opere abusive: € 14.650,00 + IVA | = € 18.000,00 |

Totale = € 21.000,00



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune di SAREZZO (BS) Via Gremone n. 7

Si segnala che in catasto è indicato il civico 3 mentre effettivamente è : Via Gremone n. 7

Identificativi catastali Sez. Urb. NCT, Foglio 16, Mappale 121, Sub. **11**, cat A/3, 4 vani, classe 4

dati superficie 87 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, piano

Dati derivanti da Variazione del 07/09/2006 Pratica n. BS0222640 in

atti dal 07/09/2006 DIVISIONE-FUSIONE (n. 63381.1/2006)

Sez. Urb. NCT, Foglio 16, Mappale 121, Sub. **15**, cat C/2, 27 mq, classe 2

dati di superficie totale 50 mq, piano S1

Dati derivanti da Variazione del 09/02/2007 Pratica n. BS0049909 in

atti dal 09/02/2007 DIVISIONE-FUSIONE (n. 21867.1/2007)

Si aggiunge BCNC - CORTE, SCALA E PIANEROTTOLO

COMUNI AI SUB. 14-**15** Sez. Urb. NCT, Foglio 16, Mappale 121, Sub. **13**

Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia

☒ Da siti web abilitato

Elenco documentazione visionata

☒ Visura storica per immobile sub 11 e sub 15

☒ Scheda catastale sub 11 e sub 15

☒ Elaborato planimetrico

☒ Elenco subalterni

☒ Estratto mappa

☐ Tipo mappale

☐ Tipo frazionamento

☐ Altro:

Data verifica catastale

04/06/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale.

La NON regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile è data dal fatto che il terrazzo esistente è stato parzialmente chiuso pertanto non corrisponde alla attuale situazione esistente in catasto.

Se viene ripristinata la situazione edilizia approvata dalle pratiche edilizie e pertanto eliminata la porzione chiusa, la situazione catastale risulterà poi verificata e regolare.



4.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di compravendita.

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza ATTO CON DONAZIONI in data 20 febbraio 2007 N. Rep 37119 e N. Racc 11475
Notaio **OMISSIS** registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 28 febbraio 2007 n. 772
SERIE 1 T e trascritto a Brescia il 1 marzo 2007 ai nn. 12088/7192

TRASCRIZIONE 18 aprile 2007 ai nn. 22671/13310 atto di donazione accettata del
20/02/2007 Rep 37119 e N. Racc 11475 - Notaio **OMISSIS** in rettifica alla
precedente formalità del 01/03/2007 nn. 12088/7192.

Quadro D. La presente nota è in rettifica della precedente trascritta il 01/03/2007 nn.
12089/7193 in quanto, nel quadro B era stata omessa la particella sub 15.

Per la provenienza nel ventennio si veda la relazione ventennale del Notaio, desunta dal fascicolo
dell'Esecuzione Immobiliare.

X Quota di proprietà

OMISSIS

Condizioni limitanti

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| ☐ Servitù | no |
| X Vincoli | si capitolo 4.1 |
| ☐ Oneri | no |
| ☐ Pesi | no |
| X Gravami | si, capitolo 6 |
| ☐ Altro | no |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

X Occupato dal proprietario **OMISSIS**

➤ Nel “**Certificato di stato di famiglia**” del 20/05/2025 risulta

L'ufficiale di anagrafe Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE
RESIDENTE all'indirizzo VIA GREMONE N. 7 Comune SAREZZO (BS) risulta iscritta la seguente
famiglia: **OMISSIS**

➤ Nel “**ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO**” del 20/05/2025 risulta

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di SAREZZO al N. 17 P. 2 S. A anno 2009 risulta che il giorno 18 del mese di Settembre dell'anno 2009 alle ore 15:00 hanno contratto matrimonio in SAREZZO (BS)

OMISSIS

E

OMISSIS

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati **OMISSIS** conclusa in data 08.01.2018, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. 2 parte II serie C, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi **OMISSIS**

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati **OMISSIS** conclusa in data 26.03.2019, trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello stato civile, al n. 24 parte II serie C, è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto.

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

L'immobile è inserito in un contesto condominiale del tipo “familiare” e non risulta avere un amministratore di Condominio.

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

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti alle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN 48713/12581 DEL 05/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio **OMISSIS** n. Rep. 35339/13916 a favore di **OMISSIS**, a carico dell'esecutato e della signora **OMISSIS** quale debitore non datore di ipoteca, durata di 25 anni, capitale € 80.000,00 totale 160.000,00 gravante sui beni oggetto di questa procedura.

- **TRASCRIZIONE NN. 46822/32526 DEL 22/10/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 23/09/2024 Rep. 8118 emesso da Ufficiale Giudiziario corte d'appello di Brescia sede Brescia a favore di **OMISSIS** contro l'esecutato e gravante sui beni oggetto di questa procedura.

Si veda elenco sintetico delle formalità e relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione del Notaio.



7. Analisi estimativa

Calcolo valore locativo

Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione del bene nelle condizioni in cui si trova in base alla vetustà, alla posizione e destinazione.

A tale scopo ha provveduto ad effettuare un'indagine tramite il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrati ad una indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe, simili per tipologia e destinazione a quello oggetto della presente stima.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile pignorato, si è ottenuto un valore di locazione per i beni oggetto di pignoramento pari a:

Valore Locazione (€/mq x mese) = € 3,60 x 89 mq = € 320,40 al mese. Annuo = € 3.844,80.

Utilizzo della 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 – 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 un'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 di immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – 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 un'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 – 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 – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Il concetto d'immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene, ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata, è indicabile nel 90% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

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.

☒ Si

☐ 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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☒ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. _____ comparabili

☒ Sistema di Stima con parametro al metro quadro

☐ 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

Fonti

Alla luce di quanto sopra esposto e descritto, si è effettuata una stima del valore dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione dell'immobile.

Il metodo è basato sul parametro del metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto dei fattori intrinseci ed i fattori estrinseci del fabbricato, poiché sono questi a determinare il più probabile prezzo unitario. Si è applicato il criterio di valutazione indicato consultando sia il listino della Borsa Immobiliare di Brescia che la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sia il listino ProBrixia, facente capo alla Camera di Commercio di Brescia nel Listino, anno 2025.

Inoltre si è confrontato il bene in esame con le compravendite di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare e simili per caratteristiche di cui siano noti i prezzi di vendita tramite operatori del settore (agenti immobiliari, imprenditori edili, siti web, ecc.).

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, si è ottenuto il valore medio di mercato **pari a 1.000,00 €/mq.**

8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO UNICO**

Identificazione mappa Comune di SAREZZO (BS) Via Gremone n. 7

Identificativi catastali Catasto fabbricati SAREZZO (I433) Via Gremone n. 7

Sez. Urb. NCT, Foglio 16, Mappale 121, Sub. **11**, cat A/3, 4 vani

Sez. Urb. NCT, Foglio 16, Mappale 121, Sub. **15**, cat C/2, 27 mq

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO

Superficie principale:	piano primo	mq	73,00	100 %	mq	73,00
	terrazzo	mq	13,50	30 %	mq	4,05
	cantina	mq	48,00	25 %	mq	12,00

Superficie commerciale totale: arrotondato **Mq 89,00**

Calcolo valore

€/mq **1.000,00** (più probabile valore mercato al m²) x 89,00 m² = € 89.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** risulta quindi, arrotondato = € **89.000,00**

A DETRARRE:

Spese per la regolarizzazione dello stato dei beni:

- Pratica edilizia = € 3.000,00
 - Lavori per demolire opere abusive: € 14.650,00 + IVA = € 18.000,00
- (vedere in allegato offerta ditta edile) = € **68.000,00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata al 90%**

Risultato del valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in, arrotondato = € **61.000,00**

(diconsi Euro sessantunomila/00)



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

GEOM. OTTAVIA ZANETTI

Iscritto all'Albo:

GEOMETRI DI BRESCIA N. 4438

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 10/10/2025



Ottavia Zanetti

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- ◆ Elaborati fotografici degli interni ed esterni
- ◆ Titoli autorizzativi dal Comune di Sarezzo
- ◆ Normativa urbanistica: PGT - NTA

- ◆ Ricerca Agenzia delle Entrate

Estratto mappa catastale
Elaborato planimetrico
Elenco sub
Planimetria
Visure storiche

- ◆ Elenco delle formalità – aggiornamento ipotecario al 10/10/2025

- ◆ Copia atto di compravendita

- ◆ Ricerca in Anagrafe comunale

- ◆ Ricerca Agenzia delle Entrate

- ◆ Certificazione notarile (citata nella Relazione, già presente in atti)

- ◆ Visura OMI

- ◆ Visura ProBrixia