

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 428/2024

Giudice delegato:

DOTT. [REDACTED]

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare nr 428/2024

Pagina 1



Date

- Nomina dell'esperto 19 Dicembre 2025
- Conferimento d'incarico di stima e giuramento 7 Gennaio 2025
- **Udienza del 27 Marzo 2025 con richiesta Relazione preliminare al rapporto di valutazione**
- **Deposito RELAZIONE PRELIMINARE del CTU in data 8 Aprile 2025**
- **RINUNZIA PARZIALE dell'esecuzione in oggetto NELL'INTERESSE DI LEPONTINE SRL depositata in data 21 Maggio 2025.**
- Udienza del 23 Luglio 2025
- Data della consegna del rapporto di valutazione 21 Luglio 2025

Accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data **19.12.2024**, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione [REDACTED] in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.

- In **Dicembre 2024**, il valutatore prendeva contatti con [REDACTED] nominato custode giudiziario dei beni pignorati e, insieme si concordava la data di accesso/sopralluogo agli immobili sopracitati al fine di espletare l'incarico in data **31.01.2024**, in Via Risorgimento n. 26, Comune di Clusane, Iseo, 25049.

- In **Gennaio 2025** il valutatore si recava: presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per copia Estratto Mappa, schede catastali, visure catastali degli immobili oggetto di esecuzione.

- Il **31.01.2025**, il valutatore, unitamente [REDACTED] si recava presso il complesso immobiliare in Clusane (BS), ed effettuava i sopralluoghi con rilevazione fotografica, raccolta notizie, raccolta materiale e informazioni utili all'espletamento dell'incarico;

- Il **14 Febbraio 2025**, il custode, unitamente al valutatore facevano richiesta per avere copia di eventuali contratti di locazione all'agenzia delle Entrate di Brescia 2, inerenti tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, eventualmente acquisendone copia, con eventuale verifica del pagamento annuale delle imposte relative; in data **21.03.2025** l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2/Chiari mandava via PEC il riscontro.

-In **Febbraio 2025**, il valutatore si recava all'Archivio Notarile per richiesta atti Notarile inerenti alla procedura, faceva formale richiesta di copie digitali e in un secondo aveva il rilascio delle copie digitali richieste in data **4.03.2025**.

- In **20 Febbraio 2025** Il valutatore ha fatto richiesta di accesso agli Atti al Comune di Iseo e richiesta di **CDU** di tutti i terreni oggetto di E.I in data **25.02.2025**. La richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica è stata evasa in data **19.03.2025**.

- In **22 Febbraio 2025**, il valutatore effettuava formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iseo (BS); seguivano vista la complessa situazione più incontri con l'ufficio tecnico nella

[REDACTED]
tale richiesta veniva evasa con saldo quota diritti di segreteria per accesso agli atti al Comune in data **06.06.2025**.

- Nel periodo di **Marzo/Maggio 2025** il valutatore eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori locali, agenzie immobiliari operanti in zona, sono emersi utili elementi di stima riferiti all'immobile oggetto di valutazione nel contesto temporaneo e locale.

- **RELAZIONE PRELIMINARE in data 8 Aprile 2025 (ALL. 11)**: la sottoscritta [REDACTED]

[REDACTED]
sono seguiti, pertanto, molti accertamenti atti a reperire informazioni e gli Atti di proprietà di codesti immobili presso l'Archivio Notarile di Brescia, avendo il Notaio [REDACTED] cessato l'attività e, presso altri Notai di Brescia.

Esecuzione Immobiliare nr 428/2024

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

POSTO AUTO

Descrizione sintetica: **POSTO AUTO ESTERNO**

Ubicazione: **Via Risorgimento n. 26, Comune di Clusane, Iseo, 25049 (BS)**

Identificativi catastali: **NCEU di ISEO - Sez. NCT**

Esecuzione Immobiliare nr 428/2024

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 88**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1, Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**
Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile

LOTTO NR. 2

POSTO AUTO

Descrizione sintetica: **POSTO AUTO ESTERNO**

Ubicazione: **Via Risorgimento n. 26, Comune di Clusane, Iseo, 25049 (BS)**

Identificativi catastali: NCEU di **ISEO** - Sez. NCT

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 89**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1, Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**
Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile

LOTTO NR. 3

POSTO AUTO

Descrizione sintetica: **POSTO AUTO ESTERNO**

Ubicazione: **Via Risorgimento n. 26, Comune di Clusane, Iseo, 25049 (BS)**

Identificativi catastali: NCEU di **ISEO** - Sez. NCT

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 90**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1, Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**
Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile

LOTTO NR. 4

POSTO AUTO

Descrizione sintetica: **POSTO AUTO ESTERNO**

Ubicazione: **Via Risorgimento n. 26, Comune di Clusane, Iseo, 25049 (BS)**

Identificativi catastali: NCEU di **ISEO** - Sez. NCT

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 91**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1, Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**
Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile

LOTTO NR. 5**POSTO AUTO**

Descrizione sintetica: **POSTO AUTO ESTERNO**

Ubicazione: **Via Risorgimento n. 26, Comune di Clusane, Iseo, 25049 (BS)**

Identificativi catastali: NCEU di ISEO - Sez. NCT

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 92**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1,
Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile

LOTTO NR. 6**POSTO AUTO**

Descrizione sintetica: **POSTO AUTO ESTERNO**

Ubicazione: **Via Risorgimento n. 26, Comune di Clusane, Iseo, 25049 (BS)**

Identificativi catastali: NCEU di ISEO - Sez. NCT

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 93**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1,
Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile

Audit documentale e Due Diligence

LOTTI NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6

Conformità edilizia

■ Si □ No se No vedi pagina

Conformità catastale

■ Si □ No se No vedi pagina

Conformità titolarità

■ Si □ No se No vedi pagina

Conformità URBANISTICA

■ Si □ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTI NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6

Immobile occupato

■ No □ Si se Si



Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si

Vedi (ALL. N. 4).

Descrizione sintetica: **POSTI AUTO ESTERNI**

1 Inquadramento dell'immobile

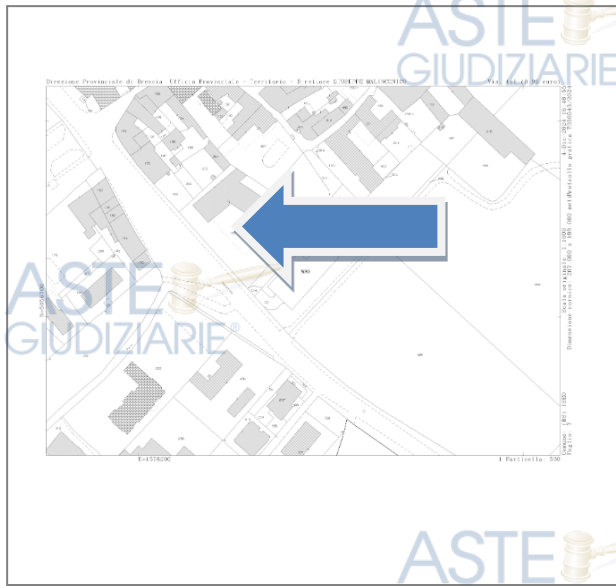
a) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTI NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6

b) Localizzazione

☒ Provincia di Brescia

☒ Comune di Iseo, 25049 (BS) ☒ Frazione Clusane, ☒ Via Risorgimento n. 26

TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIO



Estratto Mappa Catasto del territorio Fig. 7 Mappale 189 sub.88 Comune di CLUSANE-ISEO

■ Destinazione urbanistica dell'immobile:

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico - Ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☒ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

■ Tipologia immobiliare

- ☐ Terreno
- ☒ Posto auto esterno

Indicare lo stato di conservazione

- ☐ Nuovo
- ☐ Ristrutturato
- ☒ Seminuovo

- ☒ Usato
- ☐ Rudere

Indicando se l'immobile è

- ☐ Indipendente
- ☐ In condominio

■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- ☐ Fabbricato storico
- ☐ Fabbricato singolo
- ☐ Fabbricato in linea
- ☐ Fabbricato rurale
- ☐ Fabbricato a schiera
- ☐ Fabbricato bifamiliare
- ☐ Fabbricato tipico
- ☐ Fabbricato a corte

■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- ☐ appartamento
- ☐ appartamento (attico)

Esecuzione Immobiliare nr 428/2024

- ☐ 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:** Si tratta di posti auto scoperti posti al piano terra che si inseriscono in una corte adibita a parcheggio; si affacciano sulla Via Risorgimento e sono anche a servizio ed uso volendo del condominio.

Le finiture sono: pavimento in battuta di cemento;

Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).

■ **Dimensione:**

☐ Piccola

■ **Media**

☐ Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;

■ **Forma di mercato**

Concorrenza in libero mercato.

■ **Filtering**

Posto auto decentrato rispetto al Comune di Iseo, in un contesto di fabbricati a destinazione residenziale, terziario e con vocazione turistica.

2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Posti auto scoperti.

Alle unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni EX. ART. 1117 C.C.

Identificazione Catastale

■ **Comune Censuario:** NCEU di ISEO (BS) - Sez. NCT, Sez. URB. CLU

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 88**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1, Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

■ **Tipologia Catasto:**

☐ Terreni

■ **Fabbricati**

Confini

Indicare i confini catastali: a nord con corte mappale 86, a sud con altra unità immobiliare, a est con corte mappale 86, a ovest con la pubblica Via Risorgimento.

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Posti auto scoperti.

Alle unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni EX.
ART. 1117 C.C.

Identificazione Catastale

■ Comune Censuario: NCEU di ISEO (BS) - Sez. NCT, Sez. URB. CLU

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 89**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1,
Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

■ Tipologia Catasto: ☐ Terreni ☒ Fabbricati

Confini

Indicare i confini catastali: a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, a est con
corte mappale 86, a ovest con la pubblica Via Risorgimento.

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Posti auto scoperti.

Alle unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni EX.
ART. 1117 C.C.

Identificazione Catastale

■ Comune Censuario: NCEU di ISEO (BS) - Sez. NCT, Sez. URB. CLU

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 90**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1,
Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

■ Tipologia Catasto: ☐ Terreni ☒ Fabbricati

Confini

Indicare i confini catastali: a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, a est con
corte mappale 86, a ovest con la pubblica Via Risorgimento.

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Posti auto scoperti.

Alle unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni EX.
ART. 1117 C.C.

Identificazione Catastale

■ Comune Censuario: NCEU di ISEO (BS) - Sez. NCT, Sez. URB. CLU

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 91**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1,
Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

Esecuzione Immobiliare nr 428/2024

☒ Tipologia Catasto:☐ Terreni☒ Fabbricati**Confini**

Indicare i confini catastali: a nord con corte mappale 86, a sud con altra unità immobiliare, a est con mappale 20, a ovest con corte mappale 86.

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 5**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Posti auto scoperti.

Alle unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni EX. ART. 1117 C.C.

Identificazione Catastale

■ Comune Censuario: NCEU di ISEO (BS) - Sez. NCT, Sez. URB. CLU

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 92**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1, Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

☒ Tipologia Catasto:☐ Terreni☒ Fabbricati**Confini**

Indicare i confini catastali: a nord con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, a est con mappale 20, a ovest con corte mappale 86.

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 6**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Posti auto scoperti.

Alle unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni EX. ART. 1117 C.C.

Identificazione Catastale

■ Comune Censuario: NCEU di ISEO (BS) - Sez. NCT, Sez. URB. CLU

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 93**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1, Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

☒ Tipologia Catasto:☐ Terreni☒ Fabbricati**Confini**

Indicare i confini catastali: a nord con altra unità immobiliare, a sud con mappale 21, a est con corte mappale 20, a ovest con corte mappale 86.

Consistenza☐ Rilievo☐ Interno ed esterno☐ Solo esterno☐ Diretto in loco☐ Collaboratore

■ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale®☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)

■ Criterio di misurazione

■ SEL - Superficie Esterna Lorda

□ SIL - Superficie Interna Lorda

□ SIN - Superficie Interna Netta

■ Data dei sopralluoghi

31 GENNAIO 2025 E 17 FEBBRAIO 2025

3. Audit documentale e Due Diligence**3.1 Legittimità edilizia – urbanistica – LOTTI NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

□ Fabbricato anteriore al 01/09/1967

■ Fabbricato successivo al 01/09/1967

Titoli Autorizzativi esaminati

■ Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima

■ Indicare la documentazione visionata:

- il fabbricato è stato edificato **in data posteriore al 01.09.1967**, precisamente con:- **CONCESSIONE EDILIZIA con CONTRIBUTO - P.E n. 128/2002 del 12 Giugno 2002, Prot. 17290/01**- **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE P.E n. 82/03 del 29.04.2003, Prot. 17722/02**- **Richiesta Certificato di agibilità 262/04 rilasciata dal Comune di Iseo il 23 Gennaio 2003.**

Vedi documentazione allegata (Allegato n°2)

■ Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di ISEO (BS);

■ Data verifica urbanistica: Aprile, Maggio 2025

Situazione urbanistica

Quale strumento urbanistico, attualmente è vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con deliberazione consiliare n. 32 in data 28 luglio 2022 e approvato con Deliberazione di CONSIGLIO comunale n. 3 del 16.01.2023, vigente dalla pubblicazione sul BURL N. 26 DEL 28.06.2023.

I nostri POSTI AUTO SCOPERTI ricadono in zona UP1.1 “Nuclei di antica formazione”, Art. 4.2 delle N.T.A. (Allegato n. 3A).

Limitazioni urbanistiche: vedi approfondimento NTA allegate**Vincoli paesaggistici:** vedi approfondimento NTA allegate

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA E EDILIZIA LOTTI NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. [REDACTED] 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

■ la **REGOLARITÀ** edilizia e urbanistica delle aree oggetto di stima

Identificativi catastali: NCEU di ISEO (BS) - Sez. NCT- Sez. URB. CLU

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 88, 89, 90, 91, 92, 93**, P.T, Categoria C/6 – Classe 1, Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

☐ 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 ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Elenco documentazione visionata: Schede catastali del mappale (Allegato n°3D);

Visure catastali del mappale (Allegato n°3D);

Estratto mappa NCT (Allegato n°3D);

Data verifica catastale 4.12.2024 e 17.01.2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE LOTTI NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6

Il sottoscritto [REDACTED] 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 degli immobili:

Identificativi catastali: NCEU di ISEO (BS) - Sez. NCT- Sez. URB. CLU

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 7 – **Particella 189 sub. 88, 89, 90, 91, 92, 93** P.T, Categoria C/6 – Classe 1, Consistenza 11 mq., superficie catastale mq. 12, Rendita 17,61 €;

☐ la **NON REGOLARITÀ**

catastale rispetto allo stato attuale degli immobili in quanto:

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità - LOTTO NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6

Il mappale in oggetto risulta attualmente di proprietà di

Condizioni limitanti

☐ Servitù: ☐ Vincoli ☐ Oneri ☐ Pesi ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero:

☐ Occupato:

Dalla PEC rilasciata in data 21.03.2025 dall'AGENZIA DELLE ENTRATE di Brescia 2 non risultano in essere contratti di locazione regolarmente registrati (Allegato n. 6A e 6B).

Risulta in base alla relazione dello

Vedi (Allegato n. 8A, 8B).

4 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

LOTTO NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6

13.09.1946

Nato a Sala Marasino (C.B.S.)

Marasino (C.B.S.) il 13.09.1946

Nato a Sala

5 Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTI NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dalla Agenzia delle Entrate-Omi e il Borsino immobiliare di Brescia.

In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per il residenziale dai 2.210,00 €/mq. ai 1.620,00 €/mq., **i posti auto scoperti vengono valutati a corpo** e, considerato l'interesse commerciale dell'immobile, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di:

€. 6.000,00 (Euroseimila/00).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
BORSINO IMMOBILIARE anno 2025	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
POSTO AUTO SCOPERTO	448,00	554,00	661,00

(Analisi estimativa N. I).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
OMI - anno 2024 Semestre 2	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
POSTO AUTO SCOPERTO	485,00		670,00

(Analisi estimativa N. II).

IMMOBILE FOGLIO 7 NCT, MAPPALE 189 sub. 88, 89, 90, 91, 92, 93.

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
AUTORIMESSA	Mq.	12,00	A CORPO	6.000,00
	Mq.			6.000,00
TOTALE				

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ.12

VALORE COMMERCIALE: €. 6.000,00 (Euroseimila/00).

Esecuzione Immobiliare nr 428/2024

Pagina 15

6 Riepilogo dei valori di stima

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di poter valutare un valore di:

Il più probabile **valore in libero mercato dei LOTTI N. 1, 2, 3, 4, 5, 6** viene di fatto quantificato per
singolo lotto in

POSTO AUTO SCOPERTO = € 6.000,00 (Euroseimila/00).

LOTTO NR. 7**POSTO AUTO**

Descrizione sintetica: **POSTO AUTO ESTERNO**

Ubicazione: **Via Risorgimento n. 49, Comune di Clusane, Iseo, 25049 (BS)**

Identificativi catastali: NCEU di **ISEO** - Sez. NCT

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 19 – **Particella 354 sub. 6**, P.T, Categoria C/6, Classe 1,
Consistenza 16 mq., Rendita 25,62 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile

Audit documentale e Due Diligence**LOTTO NR. 7**

Conformità edilizia

■ Si □ No se No vedi pagina

Conformità catastale

■ Si □ No se No vedi pagina

Conformità titolarità

■ Si □ No se No vedi pagina

Conformità Urbanistica

■ Si □ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**LOTTO NR. 7**

Immobile occupato

■ No □ Si se Si

Spese condominiali arretrate ■ No (Vedi relazione dell'amministratore condominio XXXXXXXXXX ALL.
8C e 8D) □ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

□ No ■ Si (XXXXXXXXXX)

Descrizione sintetica: **POSTO AUTO ESTERNO**

1 Inquadramento dell'immobile

c) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 7

d) Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di Iseo, 25049 (BS) ■ Frazione Clusane, ■ Via Risorgimento n. 49

TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIO



Estratto Mappa Catasto del territorio Fg. 19 Mappale 354 sub.6 Comune di CLUSANE-ISEO

■ Destinazione urbanistica dell'immobile:

- Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico - Ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

■ Tipologia immobiliare

- ☐ Terreno
- Posto auto esterno

- Indicare lo stato di conservazione
- ☐ Nuovo
 - ☐ Ristrutturato
 - Seminuovo
 - Usato
 - ☐ Rudere
- Indicando se l'immobile è
- ☐ Indipendente

Esecuzione Immobiliare nr 428/2024

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**■ **In condominio**

- ☐ Fabbricato storico
- ☐ Fabbricato singolo
- ☐ Fabbricato in linea
- ☐ Fabbricato rurale
- ☐ Fabbricato a schiera
- ☐ Fabbricato bifamiliare
- ☐ Fabbricato tipico
- ☐ Fabbricato a corte

- ☐ 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:** Si tratta di un posto auto scoperto posto al piano terra che si inserisce in un ambito residenziale a parcheggio, il condominio "i vigneti del lago".

Le finiture sono: pavimento in battuta di cemento;

Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).

■ **Dimensione:** ☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;

■ **Forma di mercato**

Concorrenza in libero mercato.

■ **Filtering**

Posto auto decentrato rispetto al Comune di Iseo, in un contesto di fabbricati a destinazione residenziale, terziario e con vocazione turistica.

2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 7****Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Posto auto scoperto.

Alle unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni EX. ART. 1117 C.C.

Identificazione Catastale

■ **Comune Censuario:** NCEU di ISEO (BS) - Sez. NCT, Sez. URB. CLU

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 19 – **Particella 354 sub. 6**, P.T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 mq., Rendita 25,62 €;

■ Tipologia Catasto: □ Terreni ■ Fabbricati

Confini

Indicare i confini catastali: a nord con altra U.I, a sud con altra U.I, a est con altra U.I, a ovest con la pubblica Via Risorgimento.

Consistenza

□ Rilievo □ Interno ed esterno □ Solo esterno □ Diretto in loco □ Collaboratore

■ Desunto graficamente da:

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

■ Criterio di misurazione

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

■ Data dei sopralluoghi

31 GENNAIO 2025 E 17 FEBBRAIO 2025

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica –

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

□ Fabbricato anteriore al 01/09/1967
■ Fabbricato successivo al 01/09/1967

Titoli Autorizzativi esaminati

■ Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima

■ Indicare la documentazione visionata:

- il fabbricato è stato edificato **in data posteriore al 01.09.1967**, precisamente con:
- **PERMESSO DI COSTRUIRE, P.E n. 241/2005 del 15 Dicembre 2005, Prot. 11218/05**
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE P.E n. 276/06 del 04 Dicembre 2006, Prot. 09711/06**
- **Richiesta Certificato di agibilità 210/07 Comune di Iseo il 1 Dicembre 2007.**
Vedi documentazione allegata (Allegato n. 2B)

■ Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di ISEO (BS);

Esecuzione Immobiliare nr 428/2024

Pagina 20

■ Data verifica urbanistica: Aprile, Maggio 2025

Situazione urbanistica

Quale strumento urbanistico, attualmente è vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con deliberazione consiliare n. 32 in data 28 luglio 2022 e approvato con Deliberazione di CONSIGLIO comunale n. 3 del 16.01.2023, vigente dalla pubblicazione sul BURL N. 26 DEL 28.06.2023.

Il nostro POSTO AUTO SCOPERTO ricade in zona UP1.5 "residenziale", Art. 4.5 delle N.T.A. (Allegato n. 3A).

Limitazioni urbanistiche: vedi approfondimento NTA allegate

Vincoli paesaggistici: vedi approfondimento NTA allegate

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA E EDILIZIA

Il sottoscritto

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

■ **la REGOLARITÀ** edilizia e urbanistica delle aree oggetto di stima

Identificativi catastali: NCEU di ISEO (BS) - Sez. NCT- Sez. URB. CLU

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 19 – **Particella 354 sub. 6**, P.T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 mq., Rendita 25,62 €;

☐ 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 ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Elenco documentazione visionata: Schede catastali del mappale (Allegato n°3E);

Visure catastali del mappale (Allegato n°3E);

Estratto mappa NCT (Allegato n°3E);

Data verifica catastale

4.12.2024 e 17.01.2025

Esecuzione Immobiliare nr 428/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto [REDACTED] 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 degli immobili:

Identificativi catastali: NCEU di ISEO (BS) - Sez. NCT- Sez. URB. CLU

POSTO AUTO ESTERNO al: Foglio 19 – **Particella 354 sub. 6**, P.T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 mq., Rendita 25,62 €;

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili in quanto:

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità - **LOTTO NR. 7**

Il mappale in oggetto risulta attualmente di proprietà di [REDACTED]

Condizioni limitanti

☐ Servitù: ☐ Vincoli ☐ Oneri ☐ Pesi ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

■ **Libero:**

☐ **Occupato:**

Dalla PEC rilasciata in data 21.03.2025 dall'AGENZIA DELLE ENTRATE di Brescia 2 non risultano in essere contratti di locazione regolarmente registrati (Allegato n. 6A e 6B).

Risulta in base alla relazione [REDACTED]

spese condominiali degli esecutati è regolare. Vedi (Allegato n. 8C, 8D).

4 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

LOTTO NR.7ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

13.09.1946

Nato a Sale Marasino (B.S.)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nato a Sale

Marasino (B.S.) il 13.09.1946

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

5 Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTI NR. 7**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dalla Agenzia delle Entrate-Omi e il Borsino immobiliare di Brescia.

In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per il residenziale dai 2.210,00 €/mq. ai 1.620,00 €/mq., **il posto auto scoperto viene valutato a corpo** e, considerato l'interesse commerciale dell'immobile, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di:

€. 6.000,00 (Euroseimila/00).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
BORSINO IMMOBILIARE anno 2025	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
POSTO AUTO SCOPERTO	448,00	554,00	661,00

(Analisi estimativa N. I).

RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
OMI - anno 2024 Semestre 2	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
POSTO AUTO SCOPERTO	485,00		670,00

(Analisi estimativa N. II).

IMMOBILE FOGLIO 19 NCT, MAPPALE 354 sub. 6.

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
AUTORIMESSA	Mq.	16,00	A CORPO	6.000,00
	Mq.			6.000,00
TOTALE				

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ.12

VALORE COMMERCIALE: €. 6.000,00 (Euroseimila/00).

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di poter valutare un valore di:

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO N. 7** viene di fatto quantificato in

POSTO AUTO SCOPERTO = € 6.000,00 (Euroseimila/00).

LOTTO NR. 8**TERRENO**

Descrizione sintetica: **AREA BOSCO CEDUO**

Ubicazione: **Via del Dossello, Comune di Clusane, Iseo, 25049 (BS)**

Identificativi catastali: NCEU di **ISEO** - Sez. NCT

BOSCO CEDUO al: Foglio 5 – **Particella 596, bosco ceduo**, Classe 2, superficie ha are ca 2450, Reddito Domenicale 2,53 €, Reddito Agrario 0,76;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Divisibilità: l'immobile risulta divisibile

Audit documentale e Due Diligence**LOTTO NR. 8****Conformità edilizia**

☐ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità catastale

☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Conformità URBANISTICA

☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**LOTTO NR. 8**

Terreno occupato

☒ No ☐ Si se Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si (

Descrizione sintetica: **AREA A BOSCO CEDUO**

1 Inquadramento dell'immobile

e) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 8

f) Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di Iseo, 25049 (BS) ■ Frazione Clusane, ■ Via del Dossello



Estratto Mappa Catasto del territorio Fig. 5 Mappale 596 Comune di CLUSANE-ISEO

■ Destinazione urbanistica dell'immobile:

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico - Ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva

- Area ad elevata naturalità di cui al titolo 5.3 delle

Norme tecniche attuative, ricadente in area a vincolo boschivo (di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs.22.01.2004 n. 42.

■ Tipologia immobiliare

- Terreno
- ☐ Altro

Indicare lo stato di conservazione

- ☐ Nuovo
- ☐ Ristrutturato

Esecuzione Immobiliare nr 428/2024

- ☐ Seminuovo
 - ☐ Usato
 - ☐ Rudere
- Indicando se l'immobile è
- ☐ Indipendente
 - ☐ In condominio

■ **Caratteristiche generali del terreno:** Si tratta di un terreno un po' isolato e defilato rispetto al centro urbano; è terreno a bosco ceduo, in un contesto anche a destinazione residenziale e con vocazione turistica. Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).

■ **Dimensione:** ☐ Piccola ■ Media ☐ Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;

■ **Forma di mercato**

Concorrenza in libero mercato.

■ **Filtering**

2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 8

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Terreno a bosco ceduo

Identificazione Catastale: NCEU di ISEO - Sez. NCT

BOSCO CEDUO al: Foglio 5 – **Particella 596, bosco ceduo**, Classe 2, superficie ha are ca 2450, Rendita 25,62 €;

■ Tipologia Catasto: ■ Terreni ☐ Fabbricati

Confini

Indicare i confini catastali: a nord con altra U.I., a sud con altra U.I., a est con altra U.I., a ovest con altra U.I.

Consistenza

☐ Rilievo ☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno ☐ Diretto in loco ☐ Collaboratore

■ Desunto graficamente da: ■ Estratto mappa (generico)

■ Data dei sopralluoghi 31 GENNAIO 2025 E 17 FEBBRAIO 2025

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica –

Situazione urbanistica:

Area ad elevata naturalità, di cui al titolo 5.3 delle Norme tecniche attuative, ricadente in area a vincolo boschivo (di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs.22.01.2004 n. 42. Vedi (ALL. 3C-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA e 3B-Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

Limitazioni urbanistiche: vedi approfondimento NTA allegate e Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Vincoli paesaggistici: vedi approfondimento NTA allegate e Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità - LOTTO NR. 8

Il mappale in oggetto risulta attualmente di proprietà di

Condizioni limitanti

☐ Servitù: ☐ Vincoli ☐ Oneri ☐ Pesì ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

■ **Libero:**

☐ **Occupato:**

Dalla PEC rilasciata in data 21.03.2025 dall'AGENZIA DELLE ENTRATE di Brescia 2 non risultano in essere contratti di locazione regolarmente registrati (Allegato n. 6A e 6B).

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

LOTTO NR.8

[Redacted area containing details for LOTTO NR.8, including dates like 13.09.1946 and names like Nato a Sale Marasino (B.S.)]

5. Analisi estimativa

Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTI NR. 8**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla natura del terreno, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni degli ultimi Valori Agricoli Medi della provincia di Brescia (2023) e il Provvedimento n. 1/2024 Commissione Provinciale Espropri di Brescia (ALL.5).
In base a tali valori e considerato l'interesse commerciale, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio per il bosco ceduo Reg. agraria 3, di 1,24 €/mq:
€. 3.000,00 (Eurotremila/00).

RIFERIMENTI

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ
VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI BRESCIA anno 2023	
BOSCO CEDUO, REG. AGRARIA 3	1,23

(Analisi estimativa N. I).

RIFERIMENTI

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ
PROVVEDIMENTO N. 1/2024	
BOSCO CEDUO, REG. AGRARIA 3	1,24

Esecuzione Immobiliare nr 428/2024

Pagina 30

IMMOBILE FOGLIO 5 NCT, MAPPALE 596.

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
AUTORIMESSA	Mq.	2.450	1,24	3.038,00
TOTALE	Mq.			3.038,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ. 2.450**VALORE COMMERCIALE: € 3.038,00****VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: € 3.000,00 (Eurotremila/00).****6. Riepilogo dei valori di stima**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di poter valutare un valore di:

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO N. 8** viene di fatto quantificato in**BOSCO CEDUO = € 3.000,00 (Eurotremila/00).**Data rapporto valutazione: **_21_ / _07_ / _2025**

8 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica
2. Pratiche edilizie
3. Catasto, P.G.T, legenda, N.T.A
4. Relazione Notarile
5. Quotazioni Immobiliari
6. Dichiarazioni Agenzia delle Entrate Brescia 2
7. Estratto per riassunto atto di matrimonio
8. Dichiarazioni/resoconti amministratori condominiali, regolamenti condominiali
9. Copia Atti di PROVENIENZA dei vari mappali
10. **21.05.2025- Rinuncia parziale E.I Lepontine-Ragni**
11. **RELAZIONE PRELIMINARE CTU del 8 Aprile 2025**