



TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Alessandro Pernigotto

CUSTODE:

Avv. Sabine Beringhelli Viali



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2025



creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

David Romano

CF:RMNDVD76L14H501J

con studio in BRESCIA (BS) Via XXV Aprile 6/A

telefono: 0303755576

email: coinor@libero.it

PEC: geometradavidromano@pec.it



tecnico incaricato: David Romano

Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa signorile a NUVOLERA via Sorzana 2B, della superficie commerciale di **316,42** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione cielo terra di casa a corte con ingresso pedonale e carraio esclusivi, giardino fronte e retro esclusivi.

Fabbricato libero su due lati, disposto su 3 piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo.

Scala interna di collegamento ai piani.

Piano terra e piano primo con zona giorno e camere, bagni, e locali di servizio.

Ampio locale sottotetto al piano secondo.

Casa al rustico: mancano pavimenti, alcuni serramenti, quelli presenti sono vecchi, impianti termico e idraulico, bagni da terminare, intonaci interni ed esterni nda rivedere, da ripitturare, gronde da rivedere. Immobile in stato di abbandono da parecchi anni circa 8/10.

Terminate le partizioni interne e parzialmente gli impianti elettrici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano multipiano. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 117 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA SORZANA n. 2/A, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

316,42 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 252.957,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 215.013,45

Data di conclusione della relazione:

05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



Risposta istanza di accesso alla banca dati dell'Anagrafe tributaria trasmessa alla Direzione regionale della Lombardia (prot. 56456 dell'11/04/2025) finalizzata a conoscere informazioni sui contratti di locazione in corso di validità relativi al signor "Omissis" per gli immobili situati nel Comune di Nuvolera (BS), iscritti al Catasto Urbano al foglio 10, part. 117, sub. 4, foglio 10, part. 138, sub. 1 come da autorizzazione dello stesso Tribunale Ordinario di Brescia - Sezione IV Civile, del 25/03/2025 a verificare "se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, acquisendone copia", le comunico che, per gli immobili sopra riportati, da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione.



Risposta istanza Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Brescia Ufficio territoriale di Montichiari per esistenza contratti registrati: "non risultano contratti registrati presso questo Ufficio intestati all'Esecutato".



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 01/04/2025

Immobile : Comune di NUVOLETRA (BS)

Tipo catasto : Fabbricati

Sezione urbana NCT - Foglio : 10 - Particella 117 - Subalterno 4



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*.



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/11/2011 a firma di NOTAIO BOLETTI GABRIELLA ai nn. 194904/10226 di repertorio, registrata il 21/11/2011 ai nn. 10170/47666.

Annotazione n. 63 del 03/01/2025 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI BRESCIA ai nn. 681/2022 di repertorio, registrata il 03/03/2022 ai nn. 1589/8441.

Annotazione n. 2823 del 24/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)



ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/02/2025 a firma di TRIBUNALE DI BRESCIA ai nn. 617/2025 di repertorio, registrata il 21/02/2025 ai nn. 1293/7555.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/07/2024 a firma di CORTE DI APPELLO DI BRESCIA ai nn.





769/2024 di repertorio, registrata il 27/03/2025 ai nn. 2374/13319, derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/02/2025 a firma di UNEP PRESSO TRIBUNALE DI BRESCIA ai nn. 708/2025 di repertorio, trascritta il 25/02/2025 ai nn. 5465/8027.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2011), con atto stipulato il 15/11/2011 a firma di NOTAIO GABRIELLA BOLETTI ai nn. 194903/10225 di repertorio, trascritto il 21/11/2011 a BRESCIA ai nn. 47665/29895

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2002 fino al 15/11/2011), con atto stipulato il 04/04/2002 a firma di NOTAIO GABRIELLA BOLETTI ai nn. 176062 di repertorio, trascritto il 18/04/2002 a BRESCIA ai nn. 16976/10564



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 23, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI COSTRUZIONE, presentata il 14/11/2012 con il n. 23 di protocollo.

MODIFICHE INTERNE E DI PROSPETTO DI FABBRICATO

N. PE 2013/0160/ABUS, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
VERIFICA CONFORMITA' INTERVENTO RISPETTO AD AUTORIZZAZIONI RILASCIATE
DIA 23/2012

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. PE 2014/0007/PDC e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PROGETTO DI MODIFICHE INTERNE E





DI PROSPETTO CON PARZIALE SANATORIA FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE, presentata il 24/01/2014 con il n. PE 2014/0007/PDC di protocollo, rilasciata il 11/04/2014 con il n. 0000788/0003767 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MODIFICHE INTERNE E DI PROSPETTO CON PARZIALE SANATORIA FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE.

PERMESSO COSTRURE IN SANATORIA 0000788 DEL 24/01/2014

INTERVENTO EDILIZIO IN SANATORIA N. **0000788/0002455** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PER NUOVO TERRAZZINO AL PIANO PRIMO, presentata il 10/03/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere non completate

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA per opere di completamento: €.5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: STATO DEI LUOGHI DIFFERISCE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE. Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultima pratica edilizia e differisce rispetto alla planimetria presente in catasto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova planimetria aggiornandola allo stato dei luoghi: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è lasciato al rustico mancano le pratiche di fine lavori con relativi collaudi, dichiarazioni conformità e poi la pratica di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di agibilità.: €.10.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN NUVOLERA VIA SORZANA 2B





CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a NUVOLERA via Sorzana 2B, della superficie commerciale di **316,42** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione cielo terra di casa a corte con ingresso pedonale e carraio esclusivi, giardino fronte e retro esclusivi.

Fabbricato libero su due lati, disposto su 3 piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo.

Scala interna di collegamento ai piani.

Piano terra e piano primo con zona giorno e camere, bagni, e locali di servizio.

Ampio locale sottotetto al piano secondo.

Casa al rustico: mancano pavimenti, alcuni serramenti, quelli presenti sono vecchi, impianti termico e idraulico, bagni da terminare, intonaci interni ed esterni nda rivedere, da ripitturare, gronde da rivedere. Immobile in stato di abbandono da parecchi anni circa 8/10.

Terminate le partizioni interne e parzialmente gli impianti elettrici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano multipiano. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 117 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA SORZANA n. 2/A, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

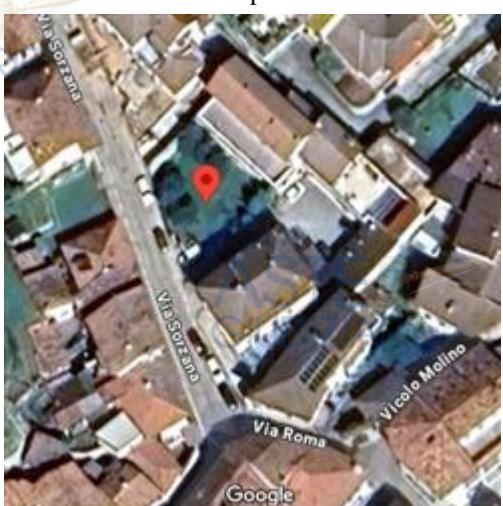
Immobile ristrutturato nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Brescia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Signorile porzione cielo terra di casa a corte con ingresso pedonale e carraio esclusivi, giardino fronte e retro esclusivi.

Fabbricato libero su due lati.

Al piano terra: giardino, portico, ampio soggiorno, cucina abitabile con camino, studio, bagno, disimpegno, corte esclusiva, lavanderia, cantina, bagno.

Al piano mezzanino: una stanzetta ripostiglio e due terrazzine.

Al piano primo: 2 camere, terrazza, bagno e guardaroba.

Al piano secondo: ampio locale sottotetto.

Casa attualmente "al rustico": mancano tutti i rivestimenti dei pavimenti e dei bagni, alcuni serramenti, quelli presenti sono vecchi, impianti termico e idraulico, bagni privi di sanitari, intonaci interni ed esterni da rivedere, da ripitturare, gronde da rivedere. Immobile in stato di abbandono da parecchi anni circa 8/10.

Terminate le partizioni interne e parzialmente gli impianti elettrici.



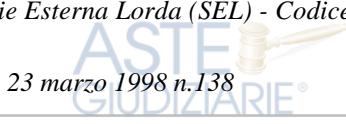
CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

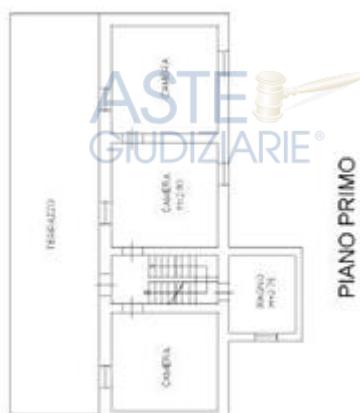


descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

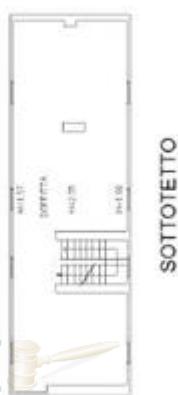




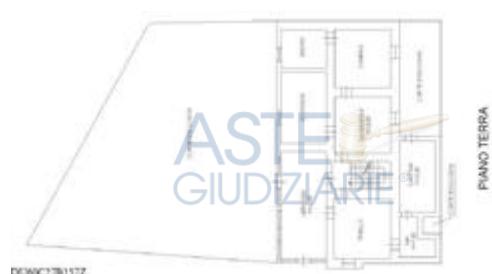
Superficie abitativa principale piano terra e piano 1	241,25	x	100 %	=	241,25
Superficie locali tecnici sul retro a piano terra (lavanderia, wc, cantina)	28,25	x	33 %	=	9,32
Superficie 2 piccole terrazze sul retro	11,23	x	25 %	=	2,81
Superficie portico piano terra	17,11	x	33 %	=	5,65
Superficie soffitta tutto il piano secondo	98,40	x	25 %	=	24,60
Superficie corti esclusive: giardino con passo carraio e pedonale sul fronte e patio sul retro	291,40	x	5 %	=	14,57
Superficie terrazza al piano primo	72,91	x	25 %	=	18,23
Totale:	760,55				316,42



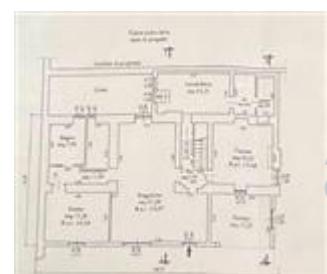
planimetria presente in catasto piano 1



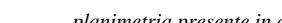
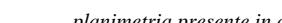
planimetria presente in catasto sottotetto

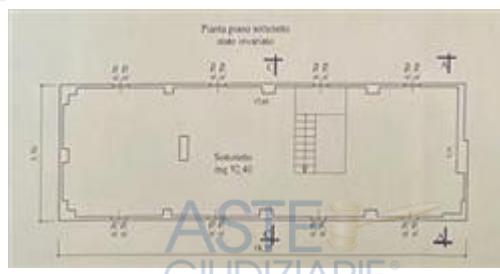


planimetria presente in catasto

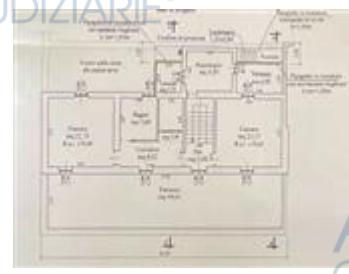


progetto sanatoria presentata piano terra





progetto sanatoria presentata sottotetto



progetto sanatoria presentata piano 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando il valore medio al metro quadrato della zona per un immobile ristrutturato che è pari ad Euro 2.100,00 come riportato da

VISURA 101771 DEL 04/06/2025

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

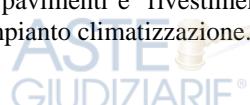
Listino: Anno 2024

Comune: Nuvolera

Tipo immobile: Abitazioni

Mettendolo a confronto con i rilevamenti del Centro Studi FIAIP Andamento del Mercato Immobiliare della Provincia di Brescia, Nuvolera pubblicato a marzo 2025 per il secondo semestre del 2024 dove il valore medio è di Euro 2.125,00.

Ritengo equo attribuire un valore medio al metro quadrato di Euro 2.100,00 da cui detraggio un valore medio di Euro 1100 euro per le opere di completamento tra cui a titolo esemplificativo impianti elettrico ed idraulico, intonaci, porte, finestre, pavimenti e rivestimenti, pittura esterni ed interni, carpenteria, fotovoltaico, impianto irrigazione, impianto climatizzazione.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 316,42 x 1.000,00 = **316.420,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Mancanza di garanzia sul vizio occulto	-47.463,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 268.957,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 268.957,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Brescia





DICHIAARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	316,42	0,00	268.957,00	268.957,00
				268.957,00 €	268.957,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 16.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 252.957,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 37.943,55

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 215.013,45

data 05/06/2025

il tecnico incaricato

David Romano



tecnico incaricato: David Romano

Pagina 11 di 11

