

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.sa Simonetta Bruno**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Rappresentato dall'Avvocato

Altri creditori con interesse sul bene

Ipoteca sul bene ma non intervenuti

Arch. Alessandro Manzoni

Via XX Settembre, 170/b

CF: MNZLSN69T14F471D

Tel: +39309985159

Mail: atelier.manzoni@gmail.com

Pec: alessandro.manzoni@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 1554

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto

01/09/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

11/09/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione

20/01/2026

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

LOTTO NR. 1/2

Descrizione sintetica **L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, fa parte di un fabbricato terminato nel 1977 per la realizzazione di 12 appartamenti e 11 autorimesse.**

Ubicazione **Rezzato (BS), via G. Prati, 54 con interno 6 per l'appartamento.**

Identificativi catastali **Comune di Rezzato foglio NCT/19 mappale 366 subalterno 8 (abitazione)**

Proprietà dell'U.I. **1/2**

1/2



Diritto di proprietà **Proprietari**

Divisibilità dell'immobile: **No**

Più probabile valore in libero mercato: **105.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta): **95.000,00 €** (per stato conservativo, e presenza del contratto di affitto)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: **Le opportunità di commercio a prezzi di mercato non sono buone visto lo stato di conservazione dell'immobile.**

LOTTO NR. 2/2

Descrizione sintetica **L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, fan parte di un fabbricato terminato nel 1977 per la realizzazione di 12 appartamenti e 11 autorimesse.**

Ubicazione **Rezzato (BS), via G. Prati, 54 con interno 13 per l'autorimessa.**

Identificativi catastali **Comune di Rezzato foglio NCT/19 mappale 366 subalterno 1 (autorimessa);**

Proprietà dell'U.I. **1/2**





Diritto di proprietà **Proprietari**

Divisibilità dell'immobile: **No**

Più probabile valore in libero mercato: **10.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta): **9.500,00 €** (per stato conservativo, e presenza del contratto di affitto)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: **Le opportunità di commercio a prezzi di mercato non sono buone visto lo stato di conservazione dell'immobile.**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia **X** Si ☐ No se No vedi pagina **12**

Conformità catastale **X** Si ☐ No se No vedi pagina **14**

Conformità titolarità **X** Si ☐ No se No vedi pagina **16**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No **X** Si se Si vedi pagina **16**

Spese condominiali arretrate **X** No ☐ Si se Si vedi pagina **17**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **X** No ☐ Si se Si vedi pagina **18**

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici **X** No ☐ Si se Si vedi pagina **12**

Limitazioni

Assunzioni limitative **X** No ☐ Si se Si vedi pagina **18**

Condizioni limitative **X** No ☐ Si se Si vedi pagina **18**

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
2.	Inquadramento dell'immobile.....	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	12
4.2	Rispondenza catastale.....	14
4.3	Verifica della titolarità.....	16
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	17
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	18
7.	Analisi estimativa.....	19
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	21
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	22
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	23



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Le operazioni peritali si sono svolte nel seguente modo:

- 1) Reperimento di tutti i dati necessari per accertare:
 - a) proprietà;
 - b) conformità urbanistica;
 - c) conformità catastale.
- 2) Sopralluogo dell'immobile il 16/01/2026;
- 3) Indagine di mercato necessaria per reperire il numero degli immobili attualmente in vendita sul territorio con caratteristiche e valori nonché il reperimento dei prezzi medi di mercato della zona.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☐ Provincia **Brescia**

☐ Comune **Rezzato**

☐ Frazione

☐ Località

☐ Quartiere

☐ Via/Piazza **G. Prati**

☐ Civico n. **54**

Tessuto Urbano PGT Vigente: Tessuto consolidato o in trasformazione / Aree B1 – Tessuto residenziale ad alta densità (Art. 27 delle N.T.A. del piano delle regole).

Vigono i seguenti vincoli del PGT Vigente:

– Sensibilità paesaggistica media.

– Classe di fattibilità geologica classe 1 (Fattibilità senza particolari limitazioni) – Aree pianeggianti a caratteristiche geotecniche da buone a ottime e a soggiacenza della falda > 5 mt.

– Scenari di pericolosità sismica locale: Z4a – Zona di fondovalle o di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.



- ☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** Tessuto consolidato o in trasformazione / Aree B1 – Tessuto residenziale ad alta densità (Art. 27 delle N.T.A. del piano delle regole).
- ☐ **Tipologia immobiliare:** Appartamento al piano terzo e garage al piano terra.
- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** Edificio in condominio.
- ☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare:** Abitazione di tipo civile.
- ☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Le unità immobiliari sono state terminate nel 1977.
- ☐ **Dimensione:** L'abitazione ha una superficie lorda di mq 83,00 al piano terzo, un'autorimessa al piano terra di mq. 13,00 e la cantina, sempre al piano terra, di 5,00 mq.
- ☐ **Caratteri domanda e offerta:** Le unità staggite hanno caratteristiche commerciali mediocri anche per il contesto in cui sono inserite.
- ☐ **Forma di mercato:** Libero.
- ☐ **Filtering:** Nessuno
- ☐ **Fase del mercato immobiliare:** Il mercato immobiliare risulta essere stabile
- ☐ **Altro**



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Inquadramento e Localizzazione. Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nella zona sud del Comune di Rezzato (BS), in prossimità della principale via di comunicazione denominata Via Mazzini (ex SS 11), che collega la città di Brescia al Lago di Garda. L'area rappresenta storicamente la prima espansione urbana esterna al centro storico di Rezzato.

Descrizione del Complesso. Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale costituito da 12 unità abitative e 11 autorimesse, inserito in un più ampio insediamento composto da sei palazzine analoghe di quattro piani fuori terra. L'edificazione, ultimata nel 1977, presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca con finiture di tipo civile standard (prive di elementi di lusso).

Parti Comuni e Diritti Condominiali. Per quanto concerne le quote e le pertinenze comuni, l'atto di provenienza recita:

"La vendita comprende accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive dell'immobile in oggetto, nonché i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dello stabile, quali risultanti dalla legge, dalle planimetrie catastali e dal titolo di provenienza. Nello specifico, compete la quota millesimale complessiva di 74,707/1000 (di cui 69,298/1000 relativi all'appartamento e 5,409/1000 all'autorimessa). Sono incluse le quote sugli enti di cui ai mappali 545 (comune a entrambe le unità) e 4348 (comune all'appartamento), oltre agli enti comuni all'intero complesso di sette fabbricati. Alla 'Palazzina 1' compete inoltre la quota di 28/200 della centrale termica e delle restanti aree comuni."

Si precisa che le identificazioni catastali sono variate: il mappale 545 (Foglio 8) è attualmente identificato come Mappale 53 sub. 1 (Foglio 19), mentre il mappale 4348 corrisponde oggi al Mappale 53 intero (Foglio 19) del Catasto Terreni.

Stato di Conservazione e Caratteristiche Tecniche

- Isolamento: L'edificio è privo di isolamento termico.
- Serramenti: In legno, risalenti all'epoca di costruzione (1977) e privi di interventi manutentivi.
- Distribuzione interna: L'abitazione, sita al piano terzo, è composta da soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno e due corridoi di disimpegno. Completano la proprietà una cantina e un'autorimessa poste al piano terra.
- Manutenzione: L'appartamento si presenta in scarse condizioni manutentive.
- APE: L'unità è attualmente priva di Attestazione di Prestazione Energetica.

Titoli Edilizi e Regolarità L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi e certificazioni:

- Licenza di Costruzione RG 937 del 28/05/1971 (realizzazione di due fabbricati);
- Licenza di Costruzione RG 1133 del 27/03/1972 (centrale termica e cabina elettrica);
- Licenza di Costruzione RG 1355 del 22/06/1973 (nuovi fabbricati residenziali);
- Collaudo strutture: depositato il 23/03/1977;
- Certificato Prevenzione Incendi: rilasciato il 27/08/1977;
- Certificato di Agibilità: rilasciato il 24/11/1977.

Confini inerenti al sub. 8 (piano terzo)

- ☐ **Nord:** appartamento del complesso individuato
- ☐ **Est:** affaccio sul mappale 53
- ☐ **Sud:** scala e ascensore comune e appartamento del complesso.

Confini inerenti al sub. 1 (piano terra)

Consistenza

☒ Rilievo

☐ Diretto in loco

☒ Data del sopralluogo:

☒ Desunto graficamente anche da:

☐ **Ovest:** affaccio sul mappale 53

☐ **Nord:** Altro garage di altra proprietà

☐ **Est:** Mappale 53

☐ **Sud:** Mappale 53

☐ **Ovest:** Altro garage di altra proprietà

☒ Interno

☐ Solo esterno

Collaboratore

16/01/2026

☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà LOTTO 1/2

Superficie principale

Superfici secondarie

m² **83,00**

m² **00,00**

Destinazione

Cantina

m²

Superficie

5,00

->

Indice mercantile

20 %

m²

1,00

Corte Esclusiva

m²

00,00

->

10 %

m²

0,00

Eccedenza giardino

m²

00,00

->

5 %

m²

0,00

Balconi

m²

00,00

->

25 %

m²

0,00

Superficie commerciale

m²

84,00

Caratteristiche qualitative: L'unità immobiliare interessata, non possiede caratteristiche qualitative che possano modificare il prezzo di mercato ad essa attribuita.

Calcolo superfici di proprietà LOTTO 2/2

Superficie principale	m ²	13,00
Superfici secondarie	m ²	00,00

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	
Cantina	m ² 0,00 ->	20 %	m ² 0,00
Corte Esclusiva	m ² 00,00 ->	10 %	m ² 0,00
Eccedenza giardino	m ² 00,00 ->	5 %	m ² 0,00
Balconi	m ² 00,00 ->	25 %	m ² 0,00

Superficie commerciale**m² 13,00**

Caratteristiche qualitative: L'unità immobiliare interessata, non possiede caratteristiche qualitative che possano modificare il prezzo di mercato ad essa attribuita.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di fine costruzione: 1977

Fabbricato Ristrutturato: NO

Fabbricato originario costruito anteriormente: NO

Titoli autorizzativi esaminati

☐ Elenco:

- _ Licenza di Costruzione RG 937 del 28/05/1971 per la realizzazione di due nuovi fabbricati.
- _ Licenza di Costruzione RG 1133 del 27/03/1972 per la realizzazione di centrale termica e cabina elettrica.
- _ Licenza di Costruzione RG 1355 del 22/06/1973 per la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale.
- _ Collaudo opere strutturali depositato il 23/03/1977.
- _ Certificato di prevenzione incendi del 27/08/1977.
- _ Certificato di agibilità del 24/11/1977.
- _ Estratto di PGT, vigente;
- _ Norme tecniche di attuazione del PGT;

☐ Indicare la documentazione visionata:

- _ Licenza di Costruzione RG 937 del 28/05/1971 per la realizzazione di due nuovi fabbricati.
- _ Licenza di Costruzione RG 1133 del 27/03/1972 per la realizzazione di centrale termica e cabina elettrica.
- _ Licenza di Costruzione RG 1355 del 22/06/1973 per la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale.
- _ Certificato di agibilità del 24/11/1977.
- _ Estratto di PGT, vigente;
- _ Norme tecniche di attuazione del PGT;

☐ Fonte documentazione visionata:

- _ Ufficio tecnico del Comune di Rezzato (BS);

☐ Data verifica urbanistica: 17/01/2026

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico: Tessuto consolidato o in trasformazione / Aree B1 – Tessuto residenziale ad alta densità (Art. 27 delle N.T.A. del piano delle regole).

- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- X** Vincoli urbanistici: Nessuno
- X** Vincoli ambientali: Nessuno
- X** Vincoli paesaggistici: Nessuno

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Arch. Alessandro Manzoni**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1554, in qualità di esperto valutatore incaricato dal **Tribunale di Brescia**, sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rezzato e a seguito dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo,

DICHIARA LA RISPONDENZA

per entrambi i lotti oggetto di valutazione, con le seguenti precisazioni:

- **Corrispondenza Planimetrica:** Lo stato di fatto delle unità immobiliari corrisponde a quanto autorizzato con **Licenza di Costruzione RG 1355 del 22/06/1973**, con l'unica eccezione di una parete divisoria situata nel bagno dell'appartamento al piano terzo.
- **Tolleranze Costruttive:** Le lievi discordanze nelle misure (nell'ordine di pochi centimetri) rientrano nelle soglie previste dallo **Stato Legittimo**, ai sensi degli **artt. 34-bis e 34-ter del D.P.R. 380/01**.
- **Aperture e Requisiti Igienico-Sanitari:** Le discrepanze riscontrate nelle dimensioni di alcune aperture, pur non essendo perfettamente corrispondenti ai grafici approvati, rientrano parimenti nelle tolleranze di cui ai citati articoli. Si precisa che tali difformità non pregiudicano in alcun modo il rispetto dei requisiti igienico-sanitari.
- **Legittimità dello Stato di Fatto:** Le unità in oggetto sono dotate di **Certificato di Abitabilità rilasciato in data 24/11/1977**, a seguito di sopralluogo ispettivo del 15/11/1977. Considerato che non risultano interventi edilizi successivi a tale data, ogni eventuale parziale difformità è da ritenersi sanata e legittima ai sensi dell'**art. 34-ter, comma 4, del D.P.R. 380/01**.

Note:

Si ritiene che non sia necessaria alcuna sanatoria così come annunciato nelle righe soprastanti.

Il tecnico

Immobile identificato in mappa del Comune di Rezzato (BS) al Foglio NCT/19 particella 366

- ☐ Sub. 8 categoria A/2 - classe 2 – vani 5,5 - superficie catastale 84 mq. - Rendita € 255,65
- ☐ Sub. 1 categoria C/6 - classe 3 – mq. 12 - superficie catastale 13 mq. - Rendita € 26,03

Elenco documentazione visionata

- _ Planimetrie catastali;
- _ Visure catastali storiche;
- _ Estratto mappa;

Data verifica catastale: 09/10/2025



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Alessandro Manzoni, iscritto all'Ordine degli architetti al nr. 1554, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ CATASTALE** per entrambi i lotti in oggetto. Si precisa, tuttavia, che la presente dichiarazione non include la garanzia di corrispondenza per eventuali difformità dimensionali di lieve entità, data la complessità della verifica oggettiva delle stesse.

Note:

Risulta di difficile ricostruzione la consistenza delle unità comuni perché:

- 1) Per le parti comuni non esistono schede.
- 2) Per i fabbricati in questione non esiste un elaborato planimetrico.
- 3) Si riscontrano errori nella struttura catastale; non è tecnicamente corretta la coesistenza di unità individuate con mappale intero e unità individuate con subalterni (la particella deve essere interamente frazionata in subalterni o mantenere la natura di mappale intero).
- 4) Bisogna correggere il catasto terreni del mappale 53 del foglio 19 di Rezzato perché risulta censito e intestato alla ditta Immobiliare Pegaso SPA (immobiliare intestataria della Licenza di costruzione).

L'intervento professionale per la sistemazione delle utilità comuni dovrà essere conferito dall'amministrazione condominiale.

Il tecnico

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

_ Atto notaio Simone Frediani con sede in Bedizzole del 30/07/2003 repertorio 44129/12692 e trascritto il 05/08/2003 ai nn. 39174/23709.

X Proprietà: 1/2



☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero:

X Occupato: gli immobili sono occupati dall'affittuario.

☐ Tipo di contratto: **Locazione di immobile ad uso abitativo senza distinzione tra abitazione e garage.**

☐ €/anno: **5.400,00 €**

☐ Rata: **mensile di 450 €**

☐ Durata in anni: **rinnovato fino al 30/04/2027**

☐ Scadenza contratto: **30/04/2027**

☐ Estremi registrazione: **2150 del 16/04/2019**

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

X Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



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

Non ci sono spese condominiali arretrate

Contratto di **Locazione di immobile ad uso abitativo senza distinzione tra abitazione e garage.**

- ☐ €/anno: **5.400,00 €**
- ☐ Rata: **mensile di 450 €**
- ☐ Durata in anni: **rinnovato fino al 30/04/2027**
- ☐ Scadenza contratto: **30/04/2027**
- ☐ Estremi registrazione: **2150 del 16/04/2019**

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

X Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

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

_ Ipoteca in rinnovazione n. 5362 del 26/07/2023:

•

- che grava su immobili in Rezzato (BS) individuati nel foglio NCT/19 con il mappale 366 subb. 1 e 8.

_ Trascrizione NN. 25668 del 01/08/2025 nascente da verbale di pignoramento immobili del 03



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

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 degli 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.”

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione: **NESSUNA**

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico: **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. 6 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Mappale 366 comune di Rezzato

□ Sub. 8 categoria A/2 - classe 2 – vani 5,5 - superficie catastale 84 mq. - Rendita € 255,65

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 105.000,00** diconsi Euro **centocinquemila/00 euro (vedasi analisi estimativa allegato 1)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 95.000,00 (novantacinquemila/00 euro)**.

LOTTO 2/ 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 19 Sezione NCT Mappale 366 comune di Rezzato

□ Sub. 1 categoria C/6 - classe 3 – mq. 12 - superficie catastale 13 mq. - Rendita € 26,03

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 10.000,00** diconsi Euro **diecimila/00 euro (vedasi analisi estimativa allegato 1)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 9.500,00** diconsi **novemilacinquecento/00 euro**.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Alessandro Manzoni;

Iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al n. 1554;

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

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato esternamente di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 19/01/2026

Timbro e firma

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
(allegato I)
2. Elaborati fotografici
3. Schede catastali attuali
4. Visure catastali
5. Estratto mappa
6. Stralcio di PGT
7. Licenza di Costruzione RG 937 del 28/05/1971 per la realizzazione di due nuovi fabbricati.
8. Licenza di Costruzione RG 1133 del 27/03/1972 per la realizzazione di centrale termica e cabina elettrica.
9. Licenza di Costruzione RG 1355 del 22/06/1973 per la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale.
10. Certificato di agibilità del 24/11/1977.

Fonte: Borsino Immobiliare

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.029	Euro 1.261	Euro 1.493	

**Box auto & Autorimesse**

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 723	Euro 858	Euro 994

Fonte: Agenzia del Territorio**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: REZZATO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO, RESIDENZIALE E DI ESPANSIONE, VILLE E TREPONTI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	2150	L	4,6	6,6	L
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1750	L	3,9	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	980	1400	L	3,6	5	L
Autorimesse	NORMALE	680	970	L	3,3	3,8	L
Box	NORMALE	770	1000	L	3,3	4,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	540	740	L	2,1	2,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	410	580	L	1,6	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1900	L	4,4	6,2	L

Quotazioni immobiliari nel comune di Rezzato

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Rezzato. Il periodo di riferimento è Ottobre 2025.



Vendita

ASTE GIUDIZIARIE®
1.912 €/m²
da 398 €/m² a 4.865 €/m²



Affitto

8,24 €/m²
da 3,30 €/m² a 20,28 €/m²

VALUTA LA TUA CASA

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare
[Cerca Agenzia](#)

Andamento dei prezzi degli immobili a Rezzato

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Rezzato, sia in vendita sia in affitto.



Fonte: Edilfin immobiliare

In via Don Landi a Virle tre ponti di Rezzato (BS) si dispone in vendita appartamento di 75,00 mq. (commerciali) per un importo richiesto di € 150.000,00 (incidenza di 2.000,00 €/mq).

Fonte: Casa Group

A Virle tre ponti di Rezzato (BS) si dispone in vendita appartamento di 110,00 mq. (commerciali) per un importo richiesto di € 89.000,00 (incidenza di 543,00 €/mq).

Fonte: Tecnorete

In via Mazzini a Rezzato (BS) si dispone in vendita appartamento di 95,00 mq. (commerciali) per un importo richiesto di € 110.000,00 (incidenza di 1.157,89 €/mq).

Fonte: Tecnorete

In via L. da Vinci a Rezzato (BS) si dispone in vendita un appartamento di 120,00 mq. per un importo richiesto di € 187.000,00 (incidenza di 1558,33 €/mq).

Fonte: Tempocasa

In via G. Matteotti a Rezzato (BS) si dispone in vendita un appartamento di 100,00 mq. per un importo richiesto di € 142.000,00 (incidenza di 1.420,00 €/mq).

Fonte: Altavista gruppo Immobiliare

In via G. Matteotti a Rezzato (BS) si dispone in vendita un appartamento (del 1970) di 140,00 mq. per un importo richiesto di € 169.000,00 (incidenza di 1207,00 €/mq).

Probabile valore di mercato:

Considerando il valore medio al metro quadrato riscontrato dai principali riferimenti riportati nelle pagine precedenti e dalle 6 unità prese a comparazione, lo stato di vetustà, il piano e lo stato di conservazione, stimiamo che il prezzo da applicare al lotto 1 si possa attestare a 1.250,00 €/mq mentre per il lotto 2 si può sostenere un valore di 770 €/mq.

Calcolo valore LOTTO 1/2:

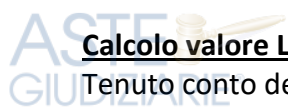
Tenuto conto della tipologia dell'immobile da stimare, si procede determinando il valore con:

Valore dell'immobile 1.250,00 x 84,00= 105.000,00 €

Valore commerciale 105.000,00 €.

Si ritiene che il prezzo per la **vendita forzata** sia di **95.000,00 €.**





Calcolo valore LOTTO 2/2:

Tenuto conto della tipologia dell'immobile da stimare, si procede determinando il valore con:

Valore dell'immobile 770,00 x 13,00= 10.010,00 €

Valore commerciale 10.000,00 €.

Si ritiene che il prezzo per la **vendita forzata** sia di **9.500,00 €.**



Calcinato 19/01/2026

