RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 207 / 2025

Giudice delegato : [redacted]

G.O.P : [redacted]

Anagrafica

Creditore procedente

[redacted]
con sede in
Via
C.F. P.Iva
rappresentata da
[redacted]
con sede in
Viale
C.F. P.Iva

Rappresentato dall'Avvocato

[redacted]
con studio in
Piazza
Tel
PEC

Esecutato

[redacted]
C.F.
residente in
Via

Esperto incaricato

[redacted]
con studio in
Via
C.F. - P.Iva
Cell.
E.Mail
PEC
Iscritto all'Albo dei

Timbro e firma [redacted]

Date

Nomina dell'esperto	09/07/2025
Deposito telematico del verbale accettazione incarico di stima	17/07/2025
Sopralluogo al bene pignorato	04/08/2025
Deposito intervento Agenzia delle Entrate – Riscossione	15/09/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	24/09/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	28/10/2025

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI — TOTALE NR. LOTTI 1

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica
Appartamento trilocale al piano rialzato, attualmente da considerarsi non abitabile, con cantina al piano seminterrato e relative parti comuni, con accesso dal vano scala condominiale, il tutto inserito in una palazzina ex proprietà comunale, sviluppata su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, costituito da n° 6 appartamenti e cantine, sito in un contesto residenziale a nord del Comune di Rovato.

Ubicazione
Rovato — Via Piave n. civico 12 — Piano Rialzato

Identificativi catastali
Catasto Fabbricati — Sezione urbana — NCT
Foglio 5 — Particella 91 — Subalterno 1
Categoria A/2 — Classe 1 — Consistenza 5,5 vani
Sup. cat. totale 96 m2 - escluse aree scoperte 96 m2 — Rendita € 218,72
Via Cazzago — Piano S1 – T

Quota e diritto di proprietà [redacted] — Proprietà 1/1 della piena proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile Valore di Stima Lotto 1	**€. 55.300**
Detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale	**- €. 600**
Detrazione per spese condominiali insolute	**NON PRESENTE**
Detrazione per utenze insolute	**NON PRESENTE**
Totale Valore di Mercato Lotto 1	**€. 54.700**
Più probabile valore in condizioni di vendita forzata (Valore di Realizzo) Lotto 1	**€. 49.230**

RIEPILOGO LOTTO NR. 1	**VALORE DI MERCATO**	**€. 54.700**
	Valore per METRO QUADRO	€/mq 560
	VALORE DI REALIZZO	**€. 49.230**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
Viene considerato discretamente appetibile in quanto unità residenziale di media metratura inserita in un condominio a poca distanza dal centro del paese e dalla viabilità principale di collegamento al comune.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 15
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina	_____
Spese condominiali ecc insolute	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina	_____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina	_____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina	_____

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina	_____
Condizioni limitative	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina	_____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Comune di ROVATO (BS) Catasto Fabbricati
Sezione urbana NCT Foglio 5 Particella 91 Subalterno 1

1. Iscrizione del 14/07/2006 - Registro Particolare 8666 Registro Generale 38461
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 56992/28840 del 11/07/2006
   Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
   Nota disponibile in formato elettronico
2. Iscrizione del 21/03/2013 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 10089
   Pubblico ufficiale [redacted] 955/2213 del 28/02/2013
   Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)
   Nota disponibile in formato elettronico
3. Iscrizione del 14/11/2018 - Registro Particolare 8612 Registro Generale 49826
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3574/2218 del 12/11/2018
   Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. Trascrizione del 02/07/2025 - Registro Particolare 21195 Registro Generale 30820
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 4182 del 26/05/2025
   Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili
   Nota disponibile in formato elettronico

Ex. Foglio 5 Particella 6225 Subalterno 1

1. Trascrizione del 29/10/1999 - Registro Particolare 24908 Registro Generale 39200
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 51748 del 12/10/1999
   Atto tra vivi - Compravendita
   Nota disponibile in formato elettronico
2. Iscrizione del 29/10/1999 - Registro Particolare 9932 Registro Generale 39201
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 51749 del 12/10/1999
   Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
   Nota disponibile in formato elettronico
3. Iscrizione del 30/01/2001 - Registro Particolare 734 Registro Generale 3767
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 52891 del 19/01/2001
   Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Iscrizione n. 133 del 12/01/2021
4. Iscrizione del 28/10/2004 - Registro Particolare 13139 Registro Generale 55825
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 19665/22 del 04/10/2004
   Ipoteca legale derivante da a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 10091 del 28/10/2005 (cancellazione totale)
5. Iscrizione del 12/01/2021 - Registro Particolare 133 Registro Generale 795
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 52891 del 19/01/2001
   Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
   Nota disponibile in formato elettronico
   Formalità di riferimento: Iscrizione n. 734 del 2001

Indice

	Date	2
	Identificazione dei lotti	2
	Indice	3
1	Mandato	4
2	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
3	Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	5
LOTTO 1		
4	Inquadramento dell'immobile	6
5	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
6	Audit documentale e Due Diligence	11
6.1	Legittimità edilizia – urbanistica	11
	Dichiarazione di rispondenza urbanistica	11
6.2	Rispondenza catastale	13
	Dichiarazione di rispondenza catastale	15
6.3	Verifica della titolarità	16
7	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	17
8	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	17
9	Analisi estimativa	18
10	Riepilogo dei valori di stima	20
11	Dichiarazione di rispondenza	21
12	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	22

1 Mandato

Il giorno 09/07/2025 l'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione nominava esperto per la stima dei beni pignorati lo scrivente [redacted], affinché risponda al seguente quesito:

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;
Identificazione pregressa dei beni;
C) Stato di possesso;
D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
E) Regolarità edilizia ed urbanistica;
F) Formazione dei lotti;
G) Valore del bene e costi

L'incarico veniva quindi espletato dal [redacted], iscritto all'Albo dei [redacted] con studio in via [redacted]

2 Fasi - accertamenti e date delle indagini

A seguire si riportano le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, in dettaglio:

- In data 09/07/2025 l'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione nominava il [redacted] in qualità di esperto e nominava il Custode Giudiziario, relativamente all'immobile oggetto d'esecuzione;
- In data 17/07/2025 il Valutatore depositava telematicamente il verbale accettazione incarico di stima, inoltre scaricava il fascicolo dal punto di accesso della Cancelleria Telematica e per mezzo d'ispezione telematica otteneva copia della documentazione catastale (estratto di mappa, scheda catastale e visure catastali);
- In data 18/07/2025 il Valutatore inviava richiesta all'Archivio Notarile di Brescia per reperire copia dell'atto di provenienza, ricevendo comunicazione per i diritti di rilascio;
- In data 21/07/2025 il Valutatore riceveva email dal Custode incaricato con la comunicazione della data di accesso all'immobile trasmessa all'Esecutato, inoltre il Valutatore inviava email al Custode con allegata la documentazione catastale;
- In data 22/07/2025 il Valutatore riceveva email dall'Archivio Notarile di Brescia con la copia dell'atto di provenienza;
- In data 24/07/2025 il Valutatore contattava telefonicamente l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rovato ed in data 25/07/2025 depositava nel portale SUE del Comune di Rovato la "domanda di accesso documentale" per reperire le pratiche edilizie riguardanti l'immobile pignorato;
- In data 31/07/2025 il Valutatore riceveva telefonata dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rovato per fissare la data per visionare e ritirare le pratiche edilizie riguardanti l'immobile pignorato;
- In data 04/08/2025 il Valutatore effettuava sopralluogo all'unità residenziale oggetto d'esecuzione nel Comune di Rovato, coadiuvato da un collaboratore, eseguendo il rilievo dettagliato e documentazione fotografica. Terminato il sopralluogo il Valutatore si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rovato per visionare e ritirare le pratiche edilizie riguardanti l'immobile pignorato. Nello stesso giorno il Valutatore riceveva email dal Custode con la copia del verbale d'accesso e la richiesta delle superfici per la stipula della polizza assicuratrice. Il Valutatore in risposta inviava email al Custode con le fotografie dell'immobile pignorato;
- In data 06/08/2025 il Valutatore inviava email al Custode con le superfici dell'immobile pignorato;
- In data 28/08/2025 il Valutatore per mezzo d'ispezione telematica effettuava le Ispezioni Ipotecarie e scaricava dal portale PGTWEB documenti del Piano Governo del Territorio Comune di Rovato;
- Nel periodo compreso tra il 28/08/2025 e il 24/09/2025 il Valutatore effettuava ricerca di dati immobiliari e provvedeva a redigere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte;
- In data 24/09/2025 il Valutatore depositava telematicamente il rapporto di valutazione alla Cancelleria del Tribunale di Brescia, unitamente alla notula compenso, e trasmetteva copia allo studio Legale del Creditore procedente;
- Data udienza 28/10/2025.

3 Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. presente nel fascicolo risulta completa.

Lo scrivente Valutatore ha reperito copia del Certificato di residenza e stato libero del sig. [redacted] presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Rovato da cui si desume che:

- il sig. [redacted] risulta in "Stato libero".

Per maggiori dettagli vedere Allegati B

4 Inquadramento dell'immobile Lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Rovato
	Località	
	Via/Piazza	Via Piave
	Civico n.	12

Mappa geografica / foto aerea **Comune di ROVATO**

Quadro d'insieme

Dettaglio

Destinazione urbanistica dell'immobile Residenziale

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Rovato del Marzo 2012 e III Variante Generale del Gennaio 2024, il fabbricato in oggetto ricade:

- nel tessuto consolidato in zona "B2 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità", come si evince dalla tavola P 1.1 "Uso del suolo" del Piano delle Regole III Variante Generale del Gennaio 2024;

- nella Classe di sensibilità paesaggistica "media" e nell'Ambito a caratterizzazione prevalente "A4 – Fascia della pianura urbanizzata", come si evince dalla tavola P4 "Carta della sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano del Marzo 2012;

- in una zona con nessun vincolo paesaggistico, ambientale ed amministrativo, come si evince dalla tavola P 3.1 "Sintesi dei vincoli di Piano" del Documento di Piano III Variante Generale del Gennaio 2024;

- in una zona con classe di fattibilità Geologica "Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni" ed in un'area con sismicità zona "Z4a – Zona di fondovalle con presenza di depositi fluviali granulari e/o coesivi", come si evince dalla tavola G6 nord "Carta della Fattibilità Geologica per le azioni di Piano" del Documento di Piano Componente geologica, idrogeologica e sismica del Novembre 2011;

Per maggiori dettagli vedere Allegato D

Tipologia immobiliare	Fabbricato	Usato
Tipologia edilizia del fabbricato	Condominio	
Tipologia edilizia unità immobiliare	Appartamento con cantina	
Caratteristiche generali dell'immobile	Trilocale come meglio dettagliato di seguito	

Dimensione	Unità immobiliare di media metratura.
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio (giovani coppie, anziani, impiegati), mentre l'offerta è rappresenta da privati, che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato".
Filtering	Fabbricato ubicato in un contesto residenziale a nord del Comune di Rovato.
Fase del mercato immobiliare	In uscita da una fase di recessione.

LOTTO 1

5 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento è ubicato al piano rialzato all'interno di una palazzina ex proprietà comunale, sviluppata su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, costituito da n° 6 appartamenti e cantine, edificata su un lotto prospiciente la pubblica via Piave.
L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dal numero civico 12, passando dal cortile comune che cinge su ogni lato il fabbricato e dal vano scala condominiale. Il cortile è in parte pavimentato ad asfaltato e in cemento, in parte sterrata ed a giardino, è recintato nella sua completezza e presenta a confine in lato sud dei box per autovetture.
In dettaglio l'appartamento è un trilocale sviluppato su unico piano costituito da un corridoio d'ingresso, una cucina con affaccio ad est, un soggiorno con affacci ad est e sud, un piccolo disimpegno del reparto notte con un bagno e due camere da letto tutte con affaccio verso ovest.
A completare la proprietà troviamo una piccola cantina al piano seminterrato, con accesso dalla scala e corridoio comuni. Al piano seminterrato si trova anche un ampio locale comune adibito a lavanderia e deposito.
L'appartamento non è abitabile manifestando scadenti condizioni di conservazione in quanto non presenta i serramenti ed i cassonetti interni delle tapparelle, ma solo le tapparelle avvolgibili esterne. Inoltre non presenta impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico risulta scollegato dal contatore dell'energia elettrica e presenta all'ingresso dell'abitazione le tubazioni senza i cavi elettrici come predisposizione al collegamento elettrico.
L'unità immobiliare non è mai stata sottoposta ad interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione dall'anno di costruzione presumibilmente nel 1962. Presenta gravi fenomeni di degrado che richiedono sia interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza, che anche interventi di manutenzione straordinaria per portare l'appartamento abitabile e conforme alle normative vigenti.
Nella complessità l'edificio manifesta sufficienti condizioni di conservazione avendo subito circa nel 1999 un intervento per rifacimento della copertura, di tinteggiatura delle facciate e rifacimento dell'impianto elettrico delle parti comuni.
Dalla documentazione consultata non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti e presumibilmente gli impianti risalgono alla costruzione del fabbricato.
All'immobile spetta la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art.1117 c.c., e sulle entità indicate nella scheda catastale *(vedere Allegato E)*.

Confini catastali secondo la scheda catastale, in senso orario, considerando:

il Lotto 1 appartamento al piano rialzato (mappale 91 subalterno 1)
- Nord — in aderenza con appartamento di altra proprietà e vano scala condominiale
- Est — vuoto su corte comune
- Sud — vuoto su corte comune
- Ovest — vuoto su corte comune

il Lotto 1 cantina al piano seminterrato (mappale 91 subalterno 1)
- Nord — vano scala condominiale
- Est — terrapieno e corte comune
- Sud — in aderenza con cantina di altra proprietà
- Ovest — corridoio comune

Consistenza

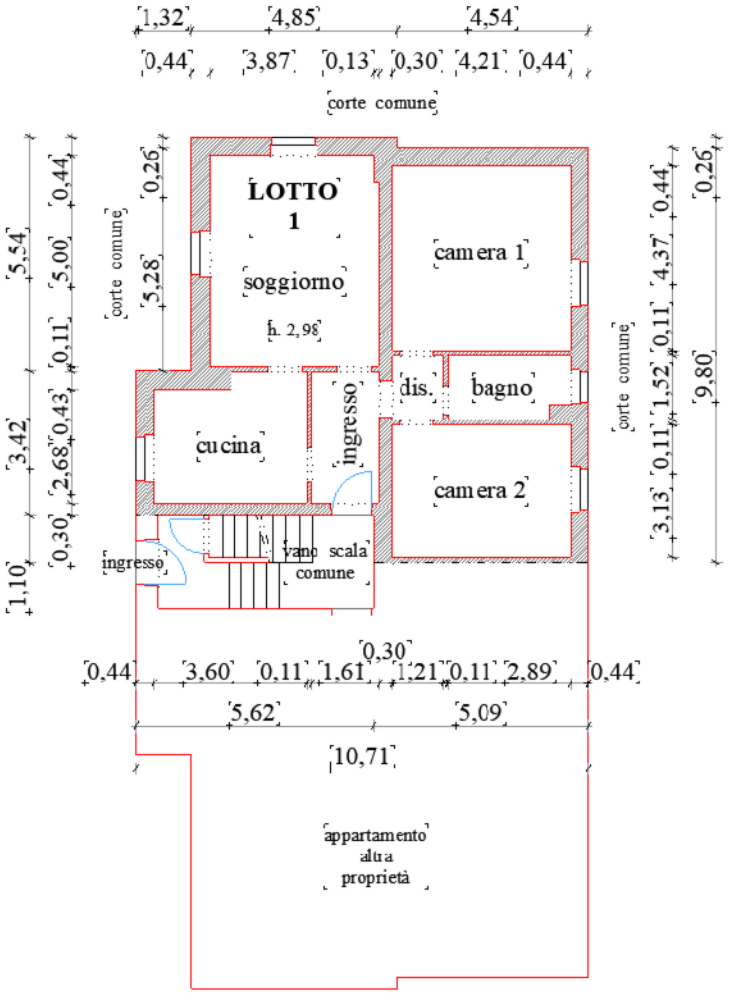
- ☒ Rilievo
- ☒ Diretto in loco
- ☒ Data del sopralluogo
- ☐ Desunto graficamente da:
- ☒ Interno ed esterno
- ☒ Collaboratore
- 04/08/2025
- ☐ Planimetria catastale
- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)
- ☐ Solo esterno

Criterio di misurazione

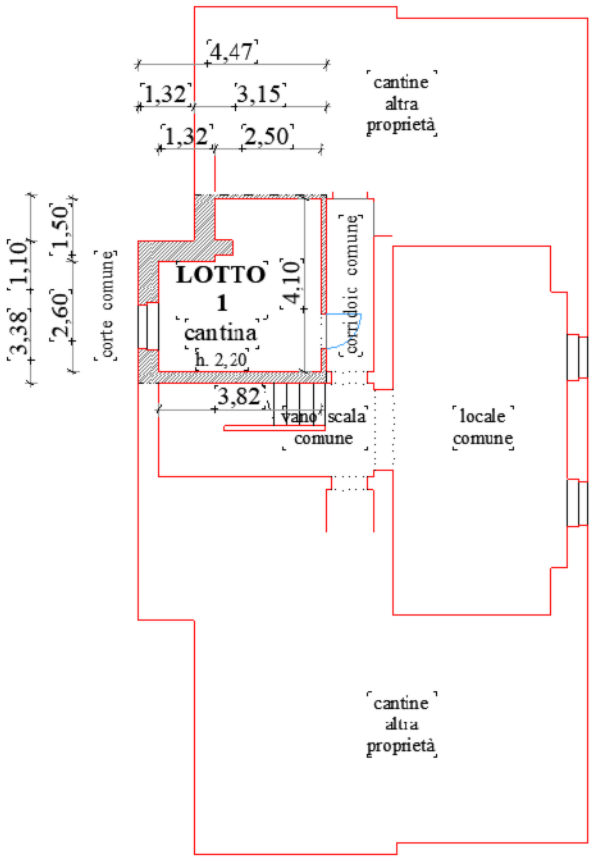
- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Rilievo Lotto 1

Appartamento - Pianta piano rialzato



Cantina - Pianta piano seminterrato



Calcolo Superficie Commerciale Lotto 1

	Destinazione	*Superficie lorda*	*Indice mercantile*	*Superficie commerciale*
Sup.pri.	Appartamento piano rialzato - Subalterno 1 5,09 x 1,10 + 10,71 x 3,42 4,85 x 5,54 + 4,54 x 5,28 = 93,07	x 1,00	= m2	93,07
Sup. sec.	Cantina piano seminterrato - Subalterno 1 4,47 x 3,38 + 3,15 x 1,10 = 18,57	x 0,25	= m2	4,64
	Totale Superficie Commerciale Lotto 1		**= m2**	**97,71**

Caratteristiche qualitative

Fabbricato condominiale:
- Murature in pietra e laterizio portante intonacate e tinteggiate;
- Zoccolatura in mattoni in laterizio a vista;
- Solai in laterocemento;
- Copertura a padiglione con gronde in piane in laterizio e/o calcestruzzo intonacate;
- Vano scala con pianerottoli in marmette di graniglia e gradini in graniglia di cemento;
- Corte esterna in parte pavimentata ad asfaltato ed a cemento, in parte sterrata ed a giardino;
- Cancello carraio e cancellino pedonale in ferro.

Appartamento (Lotto 1), al piano rialzato, presenta le seguenti caratteristiche:
- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati, con altezza interna di m. 2,98;
- Non presenta impianto di riscaldamento;
- Impianto sanitario con scaldabagno per l'acqua sanitaria posizionato nel servizio igienico;
- Servizio igienico dotato di sanitari in porcellana bianca (lavandino, wc e vasca, non è presente il bidet) e rubinetteria in ottone cromato;
- Impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese, non funzionante e scollegato dal contatore dell'energia elettrica;
- Pavimentazione interna in marmette di graniglia;
- Pavimentazione e rivestimenti in piastrelle nel bagno;
- Parziale rivestimento in piastrelle in cucina;
- Assenza dei serramenti esterni, presenza di tapparelle esterne in pvc ma con mancanza del vano cassonetto interno;
- Porte interne in legno e vetro;
- Portoncino d'ingresso in legno;
- Contatori energia elettrica, acqua potabile e gas metano autonomi;
- Assenza della Relazione Legge 10/91 risparmio energetico;
- Assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti – ex legge 46/90.

Cantina (Lotto 1), al piano seminterrato, presenta le seguenti caratteristiche:
- Pareti interne al rustico con gravi problematiche di umidità di risalita;
- Soffitto interno intonacato al rustico, con altezza interna di m. 2,20;
- Pavimentazione in cemento;
- Inferriata in ferro e rete sulla finestra;
- Porta in legno.

Per maggiori dettagli vedere Allegato C

6 Audit documentale e Due Diligence Lotto 1

6.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

□ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967
Scheda catastale primo impianto del 1962

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco e documentazione visionata

Si precisa che dall'accesso agli atti presso il settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Rovato non è stato reperito il Titolo edilizio abilitativo originario del fabbricato e nemmeno pratiche edilizie successive all'anno di costruzione ed intestate all'Esecutato relative all'unità immobiliare in oggetto. Neppure presso il settore Lavori Pubblici e Manutenzione patrimonio comunale è stata rintracciata la pratica edilizia per gli interventi del 1999 relativi alla copertura, facciate e parti comuni.

Lo Sportello dell'Edilizia ha reperito una Licenza Edilizia per la "Costruzione di autorimessa in ampliamento a quelle esistenti" ed una CILA per "Manutenzione straordinaria" di un appartamento all'interno del condominio, pratiche che non interessano l'unità oggetto di pignoramento.

Non è' stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

☒ Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico del Comune di Rovato

☒ Data verifica urbanistica 04/08/2025

Situazione urbanistica ☒ Strumento urbanistico P.G.T. vigente

Limitazioni urbanistiche

□ Vincoli urbanistici: □ Vincoli ambientali: □ Vincoli paesaggistici

Per maggiori dettagli vedere Allegati D - E

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA LOTTO 1

Il sottoscritto [redacted], iscritto all'Albo dei [redacted], in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Dall'Accesso agli atti del 04/08/2025 non è stato reperito il titolo originario e non essendoci pratiche edilizie successive all'anno di costruzione, si considera come stato legittimo la planimetria catastale di primo impianto del 1962.

Dal raffronto dello stato di fatto con la planimetria catastale di primo impianto sono state riscontrate le seguenti differenze:

- diversa posizione della porta d'ingresso;
- presenza di una porta interna a collegamento diretto della cucina con il soggiorno;
- presenza di lesene in cucina, soggiorno, bagno e cantina;
- altezza del piano rialzato riportata pari a m. 3,00 invece di m. 2,98 reale;
- altezza del piano seminterrato riportata pari a m. 2,25 invece di m. 2,20 reale.

Comunque tali differenze si possono definire "Tolleranze costruttive" come da art. 34-bis del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e quindi si dichiara la regolarità edilizia (Vedere le note sotto riportate).

□ 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

□ Si sono sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e per l'oblazione, sono quantificati in:

Note

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive D.P.R. n. 380

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

nel nostro caso:

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

6.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato al

- **Catasto Fabbricati**

Lotto 1 Sezione NCT Foglio 5 Mappale 91 Subalterno 1

Classamento: Rendita € 218,72 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: Via Cazzago piano S1 – T

Dati di superficie: Sup. cat. totale 96 m2 – totale escluse aree scoperte 96 m2

Particella corrispondente al Catasto Terreni:
Foglio 5 Mappale 91
Qualità: Ente Urbano Superficie: 620 m2
Dati identificativi e di classamento derivati da:
- Impianto meccanografico del 27/05/1972

Dati identificativi derivati da:
dall'impianto al 27/04/2006 Immobile predecessore
Comune di Rovato (BS) Foglio 5 Particella 6225 Subalterno 1
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 27/04/2006 Immobile attuale
Comune di Rovato (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 5 Particella 91 Subalterno 1
- Variazione modifica identificativo del 27/04/2006 pratica n. BS0113429 in atti dal 27/04/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 39795.1/2006)

Indirizzo derivato da:
dall'impianto al 27/04/2006 Immobile predecessore
Comune di Rovato (BS) Foglio 5 Particella 6225 Subalterno 1
Via Cazzago Piano T1 Partita: 170
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 27/04/2006 al 14/10/2013 Immobile attuale
Comune di Rovato (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 5 Particella 91 Subalterno 1
Via Cazzago Piano T1 Partita: 170
- Variazione modifica identificativo del 27/04/2006 pratica n. BS0113429 in atti dal 27/04/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 39795.1/2006)

dal 14/10/2013 Immobile attuale
Comune di Rovato (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 5 Particella 91 Subalterno 1
Via Cazzago Piano S1 - T
- Variazione del 14/10/2013 pratica n. BS0232314 in atti dal 14/10/2013 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 73594.1/2013)

Dati di classamento derivati da:
dall'impianto al 01/01/1992 Immobile predecessore
Comune di Rovato (BS) Foglio 5 Particella 6225 Subalterno 1
Rendita: Lire 869 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani Partita: 170
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 27/04/2006 Immobile predecessore
Comune di Rovato (BS) Foglio 5 Particella 6225 Subalterno 1
Rendita: Euro 218,72 Rendita: Lire 423.500
Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 5,5 vani Partita: 170
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 27/04/2006 Immobile attuale
Comune di Rovato (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 5 Particella 91 Subalterno 1
Rendita: Euro 218,72 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani Partita: 170
- Variazione modifica identificativo del 27/04/2006 pratica n. BS0113429 in atti dal 27/04/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 39795.1/2006)

Dati di superficie derivati da:
dal 09/11/2015 Immobile attuale
Comune di Rovato (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 5 Particella 91 Subalterno 1
Totale: 96 m2 Totale escluse aree scoperte: 96 m2
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/01/1962, prot. n. 000001237

Storia degli intestati dell'immobile:
Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di Rovato (BS) Foglio 5 Particella 6225 Sub. 1
1. Comune di Rovato (CF 00450610175) sede in Rovato (BS)
dall'impianto al 12/10/1999 (deriva dall'atto 1)
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
1. [redacted]
dal 12/10/1999 al 27/04/2006
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
2. Scrittura privata del 12/10/1999 Pubblico ufficiale [redacted] Sede Rovato (BS) Repertorio n. 51748 - Compravendita Voltura n.23623.1/1999 in atti dal 22/11/1999

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di Rovato (BS) Sez. Urb. NCT Fg 5 Part. 91 Sub. 1
1. [redacted]
dal 27/04/2006
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
3. Scrittura privata del 12/10/1999 Pubblico ufficiale [redacted] Sede Rovato (BS) Repertorio n. 51748 - Compravendita Voltura n. 23623.1/1999 in atti dal 22/11/1999
Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale Rovato (BS) Foglio 5 Particella 6225 Subalterno 1

Elenco documentazione visionata - Estratto mappa - Visura storica Catasto Terreni
- Visura planimetrica - Visura storica Catasto Fabbricati

Data verifica catastale 17/07/2025

Per maggiori dettagli vedere Allegati D - E

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE LOTTO LOTTO 1

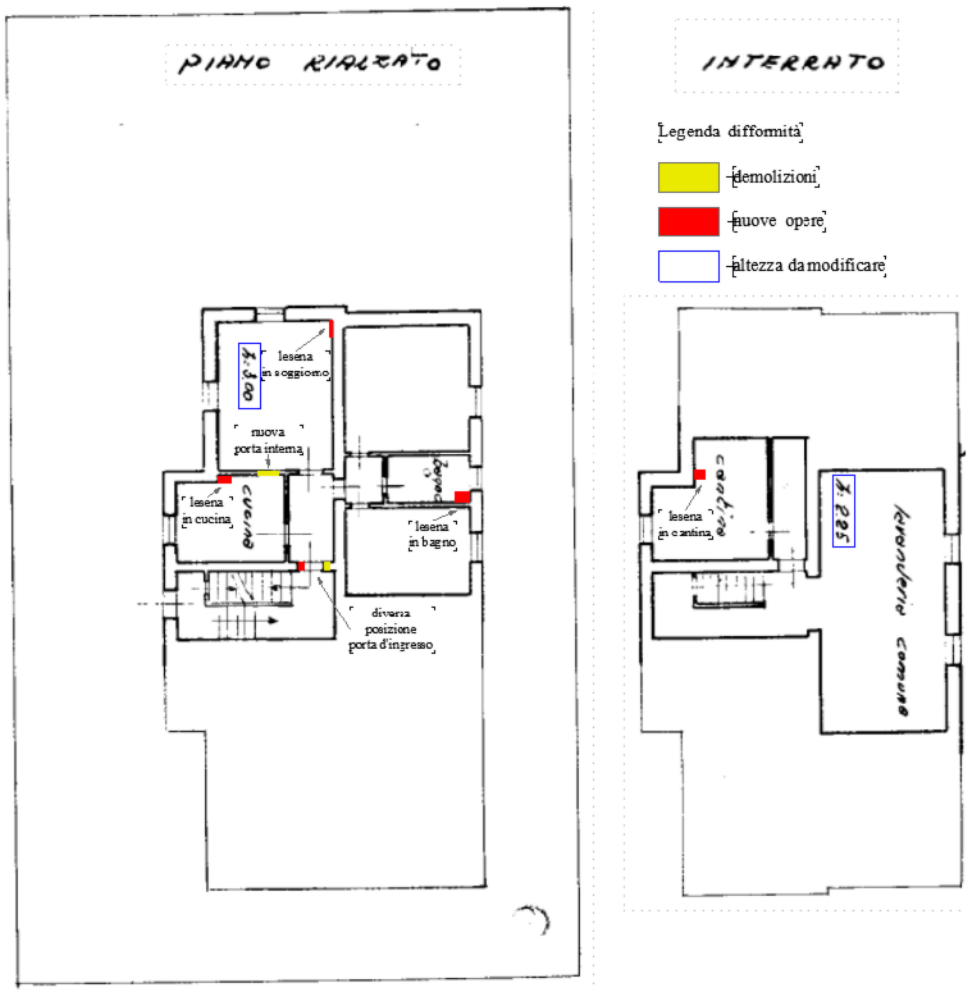
Il sottoscritto [redacted], iscritto all'Albo [redacted], in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- diversa posizione della porta d'ingresso;
- presenza di una porta interna a collegamento diretto della cucina con il soggiorno;
- presenza di lesene in cucina, soggiorno, bagno e cantina;
- altezza del piano rialzato riportata pari a m. 3,00 invece di m. 2,98 reale;
- altezza del piano seminterrato riportata pari a m. 2,25 invece di m. 2,20 reale;
- dicitura del nome dei piani;
- nella visura catastale, errata la toponomastica, via Cazzago invece di via Piave.



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della planimetria catastale, compreso diritti catastali: all'incirca € 600,00

Note

6.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Come da certificazione notarile, atto di provenienza e da visura storica catastale, l'immobile risulta intestato all'Esecutato [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Titolo di provenienza

Provenienza ventennale:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [redacted], Notaio in [redacted], del 12/10/1999 rep.51748, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 29/10/1999 al n. 24908 di formalità; favore: [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [redacted] con sede in [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

☒ Quota di proprietà [redacted] Proprietà 1/1 della piena proprietà

☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà

Note

Condizioni limitanti

☐ Servitù ☐ Vincoli ☐ Oneri ☐ Pesi ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero ☐ Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'Esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile ☐ Registrati in data successiva

Per maggiori dettagli vedere Allegati B

7 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente Lotto 1

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

- Formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale:

- L'unità immobiliare in oggetto è all'interno di un fabbricato condominiale con 6 unità residenziali;
- Non è stato nominato un amministratore;
- Non sono stati definiti i millesimi di proprietà;
- L'unità immobiliare in oggetto essendo parte di un edificio in condominio è obbligata a rispettare le norme di legge vigenti in materia;
- Non risulta l'esistenza di un regolamento condominiale;
- Presenza di utenza energia elettrica ed utenza acqua potabile condominiale;
- La gestione delle spese viene eseguita da un condomino;
- Non risultano spese condominiali insolute.

L'Esecutato comunica al Valutatore che le spese per l'utenza elettrica delle parti comuni è di circa €. 50/60 a bimestre, mentre per quanto riguarda l'utenza dell'acqua potabile per la lavanderia al piano seminterrato non si conosce l'importo. Inoltre comunica che non ci sono spese condominiali insolute.

- Vincoli definiti dal PGT vigente del Comune di Rovato:

- Nessun vincolo.

Per maggiori dettagli vedere Allegati ...

8 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente Lotto 1

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

- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscrizione del 12/01/2021 - Registro Particolare 133 Registro Generale 795
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 52891 del 19/01/2001

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscrizione del 14/07/2006 - Registro Particolare 8666 Registro Generale 38461
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 56992/28840 del 11/07/2006

- Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)
  Iscrizione del 21/03/2013 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 10089
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 955/2213 del 28/02/2013

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscrizione del 14/11/2018 - Registro Particolare 8612 Registro Generale 49826
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3574/2218 del 12/11/2018

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili
  Trascrizione del 02/07/2025 - Registro Particolare 21195 Registro Generale 30820
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 4182 del 26/05/2025

Per maggiori dettagli vedere Allegati B

9 Analisi estimativa Lotto 1

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 forzosa 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 (valore di realizzo)** 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 e Condizioni limitative
Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono:
- Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, non proiettate nel tempo e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita postuma dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

- La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

- Il giudizio di stima dovrà essere di ordine tecnico, economico ed urbanistico, va quindi tenuto presente che il valore è frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni.

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 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.

Per analisi estimativa vedere Allegato A

Allegato A **Lotto 1**

10 Riepilogo dei valori di stima Lotto 1

LOTTO 1

Per quanto concerne **l'unità identificata nella Sezione Urbana NCT Foglio 5 Mappale 91 Subalterno 1**

il **Valore di Stima** viene di fatto quantificato in **€. 55.300**
diconsi Euro cinquantacinquemilatrecento

Detrazione per regolarizzazione urbanistica	**NON PRESENTE**
Detrazione per regolarizzazione catastale	**€. 600**
Detrazione per spese condominiali insolute	**NON PRESENTE**
Detrazione per utenze insolute	**NON PRESENTE**

Valore Lotto 1	**€. 54.700**

il più probabile VALORE DI MERCATO viene di fatto quantificato in **€. 54.700**
diconsi Euro cinquantaquattromilasettecento

Valore per METRO QUADRO €/mq 560

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (**VALORE DI REALIZZO**) **€. 49.230**
diconsi Euro quarantanovemiladuecentotrenta

Per maggiori dettagli vedere analisi estimativa Allegato A

Nei valori di stima è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.
La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

11 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: [redacted]

Iscritto all'Albo: [redacted]

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 e realizzato il rilievo.
- Si puntualizza che i dati tecnici urbanistici utilizzati nella presente relazione di stima sono stati desunti dalla documentazione fornita dagli Uffici Tecnici Comunali. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo valutativo è strettamente legata alla completezza e veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione. Il perito incaricato non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e fir [redacted]

Data rapporto di valutazione: 24 / 09 / 2025

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

12 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

Allegato A	**Lotto 1**	**Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e di realizzo**
Allegati B	**Lotto 1**	Atti vari - Verbale di pignoramento - Certificazione notarile - Ispezione ipotecaria - Atto di provenienza - Compravendita del 1999 - Certificato stato libero
Allegato C	**Lotto 1**	Documentazione fotografica
Allegati D	**Lotto 1**	Inquadramento territoriale - Estratto di P.G.T. Piano delle Regole - Estratto di Mappa - Visura storica Catasto Terreni
Allegati E	**Lotto 1**	Documentazione catastale - Planimetria catastale - Visura storica Catasto Fabbricati