

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. **447 / 2025**

Giudice delegato :

G.O.P dell'Esecuzione delegato:

Anagrafica

Creditore procedente

con sede in

C.F.

P.Iva

e per esso, in qualità di mandataria

con sede in

C.F.

P.Iva

Rappresentato dall'Avvocato

con studio in

Tel

PEC

Esecutato

C.F.

residente in

Esperto incaricato

con studio in

C.F.

- P.Iva

Cell.

E.Mail

PEC

Iscritto all'Albo dei Geometri della prov.

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	21/01/2026
Deposito telematico del verbale accettazione incarico di stima	02/02/2026
Sopralluogo al bene pignorato	17/02/2026 – 13/04/2026
Data della consegna del rapporto di valutazione	24/04/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	27/05/2026

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**TOTALE NR. LOTTI 1****LOTTO NR. 1**

Si unificano in un unico Lotto l'abitazione (Lotto 1A - subalterno 1) e l'autorimessa (Lotto 1B - subalterno 2), pur essendo distinti in due subalterni, in quanto unico corpo di fabbrica con autorimessa pertinenza all'unità residenziale.

Si estende la valutazione anche al bene comune non censibile (BCNC) quale corte comune identificata al subalterno 3, secondo ex art. 2912 c.c., nonostante non espressamente menzionata nel verbale di pignoramento, in quanto legata da un vincolo di pertinenzialità desumibile dalla funzione esclusivamente servente l'immobile oggetto di pignoramento, costituendo con questo un unicum inscindibile per l'uso dell'abitazione e dell'autorimessa.

Descrizione sintetica

Villino unifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, con giardino esclusivo e relative pertinenze, con accesso autonomo dalla pubblica via Don Tranquillo Manera, sito in un contesto residenziale sul margine Sud della frazione di Barco del comune di Orzinuovi.

LOTTO NR. 1A - Abitazione**Descrizione sintetica** Villino**Ubicazione**

Orzinuovi Via Don Tranquillo Manera n. civico 37/39 Piano Interrato - Terra - Primo - Secondo

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati	Sezione urbana	NCT	
	Foglio 37	Particella 269	Subalterno 1
	Categoria A/7	Classe 3	Consistenza 10 vani
	Sup. cat. totale 249 m2 - escluse aree scoperte 233 m2 Rendita € 1.239,50		
	Via Don Tranquillo Manera n. 37/39	Piano S1 – T – 1 – 2	

Quota e diritto di proprietà [REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**Divisibilità dell'immobile** NO**Valore di Mercato Lotto 1A** € **435.100****Più probabile valore in condizioni di vendita forzata (Valore di Realizzo) Lotto 1A** € **391.600**

LOTTO NR. 1B - Autorimessa**Descrizione sintetica** Autorimessa**Ubicazione**

Orzinuovi Via Don Tranquillo Manera n. civico 37/39 Piano Interrato

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati	Sezione urbana	NCT	
	Foglio 37	Particella 269	Subalterno 2
	Categoria C/6	Classe 3	Consistenza 54 m2
	Sup. cat. 55 m2		Rendita € 172,91
	Via Don Tranquillo Manera n. 37/39		Piano S1

Quota e diritto di proprietà [REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni**Divisibilità dell'immobile** NO**Valore di Mercato Lotto 1B** €. 42.600**Più probabile valore in condizioni di vendita forzata (Valore di Realizzo) Lotto 1B** €. 38.300**RIEPILOGO LOTTO NR. 1****Più probabile Valore di Stima Lotto 1** €. 515.700

di cui

più probabile Valore di Stima Lotto 1A €. 469.700

più probabile Valore di Stima Lotto 1B €. 46.000

Deprezzamento per patologie edilizie - €. 20.000**Detrazione per regolarizzazione urbanistica** - €. 15.000**Detrazione per regolarizzazione catastale** - €. 3.000**Detrazione per spese condominiali insolute** NON PRESENTE**Detrazione per utenze insolute** NON PRESENTE**Totale VALORE DI MERCATO Lotto 1** €. 477.700

Valore per METRO QUADRO €/mq 1.278,13

di cui

Valore di Mercato Lotto 1A €. 435.100

Valore di Mercato Lotto 1B €. 42.600

Totale VALORE DI REALIZZO Lotto 1 €. 429.900

Valore per METRO QUADRO €/mq 1.150,23

di cui

Valore di Realizzo Lotto 1A €. 391.600

Valore di Realizzo Lotto 1B €. 38.300

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Può essere considerata sufficientemente appetibile in quanto unità residenziale singola di ampia metratura, comunque sita in una piccola frazione lontana dal caos cittadino, ad una distanza di circa 4 km dal centro del paese con attività commerciali, servizi essenziali e pubblici.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina	16
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina	24
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina	_____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina	26
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	27

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Comune di ORZINUOVI (BS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana NCT Foglio 37

Particella 269

Subalterno 1 - 2

- Trascrizione del 04/11/2010 - Registro Particolare 26106 Registro Generale 45377
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 66022/16501 del 27/10/2010
Atto tra vivi - Compravendita
Nota disponibile in formato elettronico
- Iscrizione del 04/11/2010 - Registro Particolare 11403 Registro Generale 45378
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 66023/16502 del 27/10/2010
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Nota disponibile in formato elettronico
- Trascrizione del 05/12/2025 - Registro Particolare 39480 Registro Generale 57770
Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Brescia Repertorio 8823 del 31/10/2025
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
Nota disponibile in formato elettronico

Indice

	Date	2
	Identificazione dei lotti	2
	Indice	5
1	Mandato	5
2	Fasi - accertamenti e date delle indagini	6
3	Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	7
LOTTO 1		
4	Inquadramento dell'immobile	8
5	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
6	Audit documentale e Due Diligence	15
6.1	Legittimità edilizia – urbanistica	15
	Dichiarazione di rispondenza urbanistica	16
6.2	Rispondenza catastale	21
	Dichiarazione di rispondenza catastale	24
6.3	Verifica della titolarità	26
7	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	27
8	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	27
9	Analisi estimativa	27
10	Riepilogo dei valori di stima	29
11	Dichiarazione di rispondenza	30
12	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	31

1	Mandato
----------	----------------

Il giorno 21/01/2026 l'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione nominava esperto per la stima dei beni pignorati lo scrivente Geom. [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 Geometra [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di [REDACTED], con studio in [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 21/01/2026 l'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione nominava il geom. [REDACTED] in qualità di esperto e nominava il Custode Giudiziario, relativamente all'immobile oggetto d'esecuzione;
- In data 02/02/2026 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, schede catastali e visure catastali). Nella stessa giornata riceveva email dal Custode incaricato con richiesta di contatto;
- In data 03/02/2026 il Valutatore contattava telefonicamente ed inviava e-mail allo studio notarile redattore dell'atto di provenienza per richiederne copia. Inoltre contattava telefonicamente il Custode incaricato per concordare la data del sopralluogo all'immobile pignorato e riceveva email con la comunicazione inviata all'esecutato per la data di accesso all'immobile pignorato;
- In data 04/02/2026 il Valutatore riceveva email con la copia dell'atto di provenienza, dallo studio notarile interpellato. Inoltre inviava email al Custode con allegata la documentazione catastale e l'atto di provenienza;
- In data 06/02/2026 il Valutatore contattava telefonicamente l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Orzinuovi e depositava nel portale SUE del Comune la "domanda di accesso documentale" per reperire le pratiche edilizie riguardanti l'immobile pignorato;
- In data 17/02/2026 il Valutatore coadiuvato dal Custode Giudiziario, effettuavano il primo sopralluogo all'immobile ad Orzinuovi;
- Nelle date 06/03/2026 e 16/03/2026 il Valutatore contattava telefonicamente l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Orzinuovi per chiedere informazioni sulla "domanda di accesso documentale" depositata, ricevendo email in risposta in data 16/03/2026 con la data dell'appuntamento per visionare la documentazione;
- In data 20/03/2026 il Valutatore per mezzo d'ispezione telematica effettuava le Ispezioni Ipotecarie;
- In data 23/03/2026 il Valutatore si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Orzinuovi per visionare e ritirare le pratiche edilizie riguardanti l'immobile pignorato;
- In data 24/03/2026 scaricava dal portale PGTWEB documenti del Piano Governo del Territorio Comune di Orzinuovi;
- In data 13/04/2026 il Valutatore effettuava sopralluogo all'unità residenziale oggetto d'esecuzione nel Comune di Orzinuovi, coadiuvato da un collaboratore, eseguendo il rilievo dettagliato e documentazione fotografica. Nella stessa giornata si recava presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Orzinuovi per avere informazioni sulla residenza e storia matrimoniale dell'Esecutato;
- In data 14/04/2026 il Valutatore inviava email all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Orzinuovi per richiedere un appuntamento, ricevendo risposta con programmazione per il giorno 17. Nella stessa giornata contattava telefonicamente l'Avvocato dell'Esecutato per chiedere informazioni sulla storia matrimoniale, ricevendo in data 17/04/2025 email con un breve riassunto e copia della sentenza di divorzio;
- In data 17/04/2026 il Valutatore si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Orzinuovi per chiedere informazioni sulla conformità edilizia dell'immobile pignorato;
- Nel periodo compreso tra il 20/03/2026 e il 23/04/2026 il Valutatore effettuava ricerca di dati immobiliari e provvedeva a redigere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte;
- In data 24/04/2026 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 27/05/2026.

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 tramite l'Avvocato dell'Esecutato informazioni e copia della Sentenza di Divorzio.

Di seguito riassumo che:

- il sig. [REDACTED] aveva contratto matrimonio civile in data 24/07/2010 con la sig.ra [REDACTED] celebrato in [REDACTED];
 - era nato l'unico figlio della coppia in data 17/03/2001;
 - il sig. [REDACTED] acquistava in regime di separazione dei beni l'immobile oggetto di pignoramento in data 27/10/2010, residenza familiare;
 - in difetto di intese, con ricorso depositato in data 12/04/2019, la sig.ra [REDACTED] ha adito il Tribunale di Brescia onde sentir dichiarare la separazione personale che ha così disposto: "autorizza i coniugi a vivere separati; dispone in conformità all'accordo provvisorio delle parti in ordine alla prosecuzione del collocamento del figlio presso la madre e all'obbligo di contribuzione al suo mantenimento a carico del padre una somma di denaro al mese, oltre al 50% delle spese straordinarie; nulla (pronunciato) in ordine al mantenimento della moglie". La causa di separazione è seguita con pronuncia della sentenza parziale sullo status, giusto provvedimento del 29/04/2021 è tuttora pendente e trattenuta in riserva. Nelle more maturati i presupposti per il divorzio, il medesimo è stato dichiarato con sentenza n.1080/2025 pubblicata il 18/03/2025 e notificata il 16/07/2025 (RG n. 10147/2022), che ha disposto: "Ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, preso atto della pronuncia della sentenza non definitiva di scioglimento del matrimonio n.447/23 del 24/02/2023, assegna la casa familiare alla resistente. Pone a carico del ricorrente, a titolo di contributo per il mantenimento del figlio [REDACTED], l'obbligo di versare alla resistente una somma di denaro entro il giorno 5 di ogni mese. A decorrere da febbraio 2023, pone a carico del ricorrente, a titolo di assegno divorzile, l'obbligo di versare alla resistente una somma di denaro entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario, rivalutabile annualmente in base alla variazione degli indici Istat del costo della vita per i lavoratori dipendenti (a decorrere dal 24/02/2023)".
- Avverso la predetta sentenza il sig. [REDACTED] ha proposto appello presso la Corte d'Appello di Brescia che è tuttora pendente.

Per maggiori dettagli vedere Allegati B

4 Inquadramento dell'immobile Lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Orzinuovi
	Località / Frazione	Barco
	Via/Piazza	Via Don Tranquillo Manera
	Civico n.	37 / 39

Mappa geografica / foto aerea

Comune di ORZINUOVI

Quadro d'insieme



Dettaglio



Destinazione urbanistica dell'immobile Residenziale

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Orzinuovi del Maggio 2013 – Marzo 2014 e secondo la Variante parziale del Dicembre 2023, il fabbricato in oggetto ricade:

- nel sistema urbano in zona “B1 – Residenziale consolidato, di completamento”, come si evince dalla tavola 3.2.33 VAR5 “Carta della disciplina delle aree” del Piano delle Regole Variante parziale del Dicembre 2023;
- in una zona con Classe 4 sensibilità paesistica “alta”, come si evince dalla tavola 1.B.6.6 modificata a seguito accoglimento osservazioni “Piano paesistico, sistema del paesaggio, sistemi delle valutazioni di sensibilità paesistica” del Documento di Piano del Maggio 2013 – Marzo 2014;
- in aree protette “Parco Regionale dell’Oglio”, in aree e ambiti di particolare rilevanza “Fascia di rispetto allevamenti”, come si evince dalla tavola 1.A.6a VAR5 “Carta dei vincoli” del Documento di Piano Variante parziale del Dicembre 2023;
- in una zona con classe di fattibilità Geologica “Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni – 3a Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda freatica” ed in un’area con classe di pericolosità sismica “Z4a – Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio glaciali granulari e/o coesi”, come si evince dalla tavola 7 “Carta di fattibilità Geologica delle azioni di piano” dello Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio del Novembre 2020;

Per maggiori dettagli vedere Allegato D

Tipologia immobiliare	Fabbricato	Usato
Tipologia edilizia del fabbricato	Villino	
Tipologia edilizia unità immobiliare	Appartamento con autorimessa	
Caratteristiche generali dell'immobile	Quadrilocale come meglio dettagliato di seguito	
Dimensione	Unità immobiliare di grande metratura	
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio (giovani coppie, anziani, impiegati), mentre l’offerta è rappresentata 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 sul margine Sud della frazione di Barco del comune di Orzinuovi.	
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**

Trattasi di villino unifamiliare edificato su un lotto di forma rettangolare sul margine Sud del centro abitato della frazione di Barco del Comune di Orzinuovi in via Don Tranquillo Manera, sviluppato su un piano seminterrato e tre piani fuori terra.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene dai numeri civici 37 e 39 tramite due cancellini pedonali ed un cancello carrai.

In dettaglio l'unità residenziale è un ampio quadrilocale costituito da un piano terra / rialzato, un piano primo, un piano secondo e da un piano seminterrato. L'ingresso avviene al piano rialzato dove si trovano una scala in muratura, a collegamento dei vari piani, due ampi locali adibiti a pranzo e salotto, oltre che un bagno ed una camera da letto singola. Dalla scala si accede al piano primo dove si trovano una camera da letto matrimoniale con angolo guardaroba, un bagno ed una scala in legno a collegamento del piano secondo. Il piano secondo, di forma quadrata, è destinato per la totalità a loggiato e presenta anche un piccolo balcone. Scendendo dalla scala in muratura del piano rialzato si trova un locale cucina posto al piano terra, con uscita al giardino esterno, e proseguendo si raggiunge il piano seminterrato. Al piano seminterrato si trovano i locali accessori, quali cantina, ripostiglio, bagno ed un'autorimessa con adiacente ripostiglio/lavanderia e cantina.

All'ingresso del fabbricato, antistante il locale pranzo, si trova un porticato ed una zona pavimentata adibita a solarium con una piccola piscina interrata.

A completare la proprietà abbiamo un'area esclusiva, recintata nella sua completezza, che cinge il fabbricato, in parte piantumata ed in parte pavimentata. Inoltre a confine in angolo nord/ovest al piano seminterrato si trova una piccola tettoia in ferro e legno.

L'unità immobiliare, pur essendo stata edificata nel 2001 e ristrutturata nel 2010, presenta fenomeni di degrado e manutenzione 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. Nello specifico sono state riscontrate molteplici problematiche inerenti varie patologie edilizie, quali condense e muffe sull'attacco delle murature con il soffitto e su quasi la totalità del soffitto del piano primo, oltre che sull'attacco delle murature con il soffitto della cucina al piano terra e sulle murature dell'autorimessa e lavanderia del piano seminterrato, a causa di ponti termici. Inoltre l'attacco a terra delle murature del piano seminterrato presentano efflorescenze, sfogliamento delle tinteggiature e stress meccanico con distacco e rigonfiamento degli intonaci, a causa di umidità di risalita e/o infiltrazioni d'acqua. Anche sulle murature esterne nella zona della cucina del piano terra si manifestano fenomeni di sfogliamento delle tinteggiature. Si fa presente, come comunicato dall'occupante dell'immobile, la problematica dello smaltimento delle acque meteoriche al piano seminterrato durante eventi meteorologici estremi, con la possibilità di allagamento, ed il mancato funzionamento dell'impianto antintrusione e della piscina.

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 nell'elaborato planimetrico, quale il subalterno 3 corte comune ai sub.1 e 2 (vedere All. D - E).

Confini catastali secondo l'estratto di mappa, in senso orario, considerando:

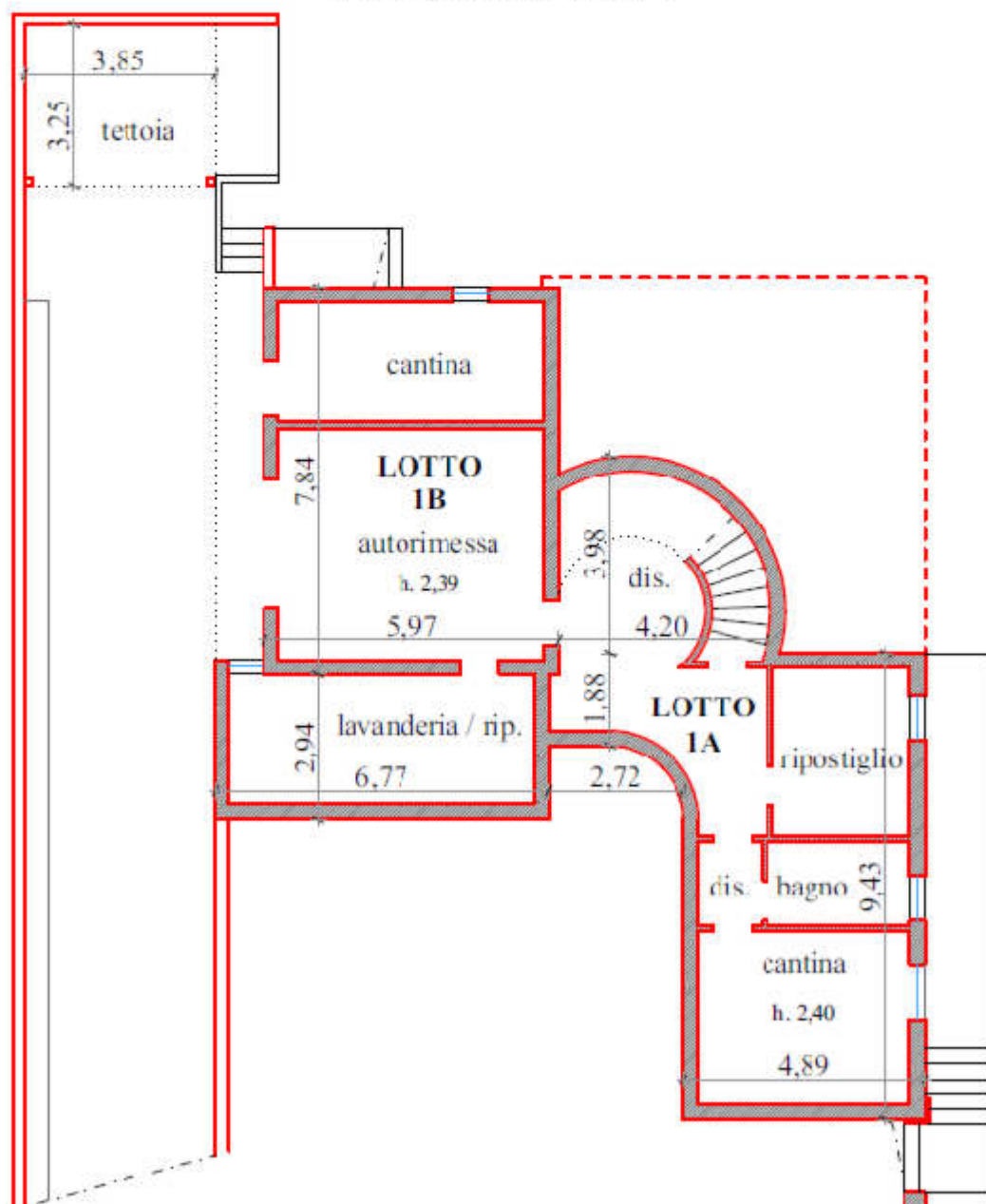
il Lotto 1 abitazione ed autorimessa (mappale 269)

- | | |
|---------|--|
| - Nord | map. 201 di altra proprietà, via pubblica, map. 272 di altra proprietà |
| - Est | mappale 261 di altra proprietà |
| - Sud | via pubblica |
| - Ovest | mappale 247 di altra proprietà, mappale 246 di altra proprietà |

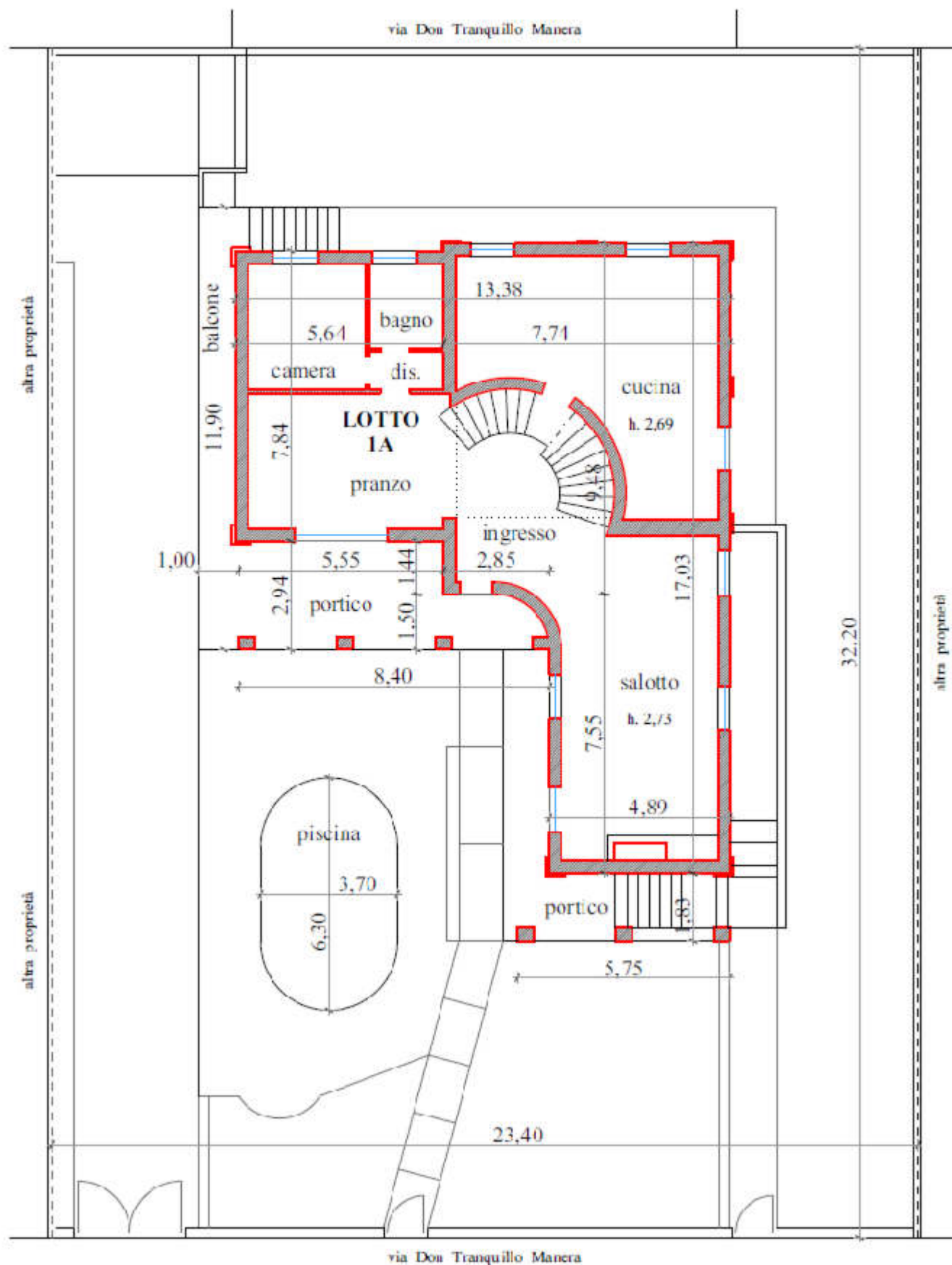
Consistenza	☒ Rilievo	☒ Interno ed esterno	☐ Solo esterno
	☒ Diretto in loco	☒ Collaboratore	
	☒ Data del sopralluogo	17/02/2026 – 13/04/2026	
	☐ Desunto graficamente da:	☐ Planimetria catastale	
		☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
		☐ Elaborato grafico (generico)	
Criterio di misurazione	☒ SEL	- Superficie Esterna Lorda	
	☐ SIL	- Superficie Interna Lorda	
	☐ SIN	- Superficie Interna Netta	

Rilievo Lotto 1

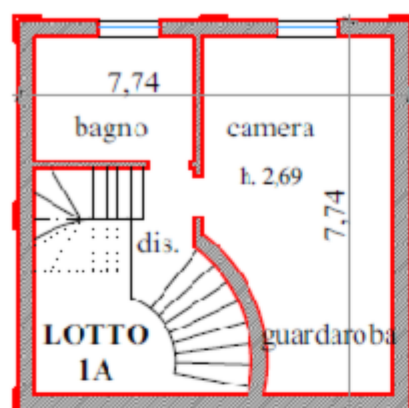
Pianta piano seminterrato



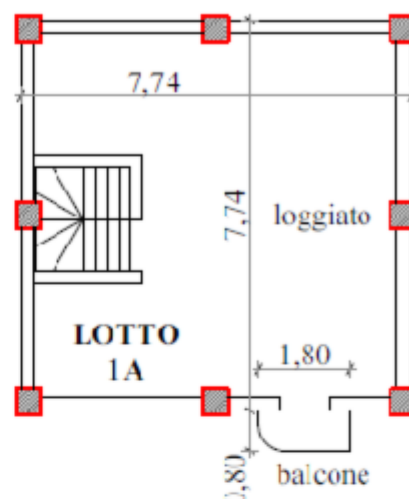
Planimetria - Pianta piano terra / rialzato



Pianta piano primo



Pianta piano secondo



Calcolo Superficie Commerciale Lotto 1A – 1B

Destinazione		Superficie lorda	Indice mercantile	Superficie commerciale
Sup. princ.	Locali principali - Subalterno 1			
	Piano terra e rialzato			
	4,89 x 7,55 + 7,74 x 9,48	= 110,29		
	5,64 x 7,84	= 44,22		
	Piano primo			
	7,74 x 7,74	= 59,91		
	Totale	= 214,42	x 1,00	= m2 214,42
Sup. secon.	Locali accessori - Subalterno 1			
	Piano seminterrato - Cantine, ripostigli, lavanderia, bagno			
	4,89 x 9,43 + 2,72 x 1,88	= 51,23		
	4,20 x 3,98	= 16,72		
	Totale	= 67,95	x 0,50	= m2 33,98
	Piano rialzato - Portici			
	5,75 x 1,83 + 5,55 x 2,94	= 26,84		
	2,85 x 1,50	= 4,28		
	Totale	= 31,12	x 0,35	= m2 10,89
	Piano secondo - Loggia			
	7,74 x 7,74	= 59,91	x 0,35	= m2 20,97
	Piano rialzato e secondo - Balcone			
	1,00 x 11,90	= 11,90		
	1,80 x 0,80	= 1,44		
	Totale	= 13,34	x 0,25	= m2 3,34
	Lotto libero - Giardino e zone pavimentate			
	23,40 x 32,20 - 185,63	= 567,85	x 0,10	= m2 56,79
Totale Superficie Commerciale Lotto 1A				= m2 340,39

Destinazione		Superficie lorda	Indice mercantile	Superficie commerciale
Sup. sec.	Autorimessa / lavanderia / cantina - Subalterno 2			
	Piano seminterrato			
	5,97 x 7,84 + 6,77 x 2,94	= 66,71	x 0,50	= m2 33,36
Totale Superficie Commerciale Lotto 1B				= m2 33,36

Totale Superficie Commerciale Lotto 1 (1A + 1B) = m2 373,75

Non viene contabilizzata la tettoia al piano seminterrato in quanto manufatto edificato senza titolo abilitativo.

Caratteristiche qualitative

L'unità residenziale presenta le seguenti caratteristiche:

Fabbricato:

- Murature in laterizio portante intonacate al civile e tinteggiate;
- Copertura a falda con gronde in legno;
- Copertura dei portici e della loggia in legno a vista;
- Manto di copertura in tegole di cemento tipo "coppo di Francia";
- Lattonerie in rame;
- Soglie e davanzali in lastre di pietra arenaria grigia;
- Pilastri portici e spigoli facciate con rivestimento in mattoni di laterizio faccia a vista.

L'abitazione (Lotto 1A - Subalterno 1):

- Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate;
- Porzione di parete della scala interna in mattoni di laterizio faccia a vista;
- Solai piani in laterocemento per il piano seminterrato, cucina al piano terra e camera matrimoniale al piano primo;
- Solai piani in legno a vista per il piano rialzato;
- Riscaldamento a caloriferi in ghisa, con caldaia a gas localizzata nel locale cucina;
- Bagni dotati di sanitari in porcellana bianca completi di rubinetteria in ottone cromato, doccia con box in vetro nel bagno al piano rialzato ed al piano seminterrato, vasca nel bagno al piano primo;
- Pavimentazione in cotto rustico non cerato per tutti i piani, ad esclusione della cucina in piastrelle;
- Rivestimenti in piastrelle per tutti i bagni;
- Scala interna in muratura con pedate in cotto rustico non cerato e parapetto in legno;
- Scala interna per il piano secondo in legno;
- Serramenti esterni in legno con vetrocamera privi di oscuranti esterni;
- Inferriate in ferro;
- Porte interne al piano rialzato e primo in legno con inserto in vetro;
- Porte interne al piano seminterrato in legno tamburato;
- Portoncino d'ingresso blindato;
- Impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese;
- Impianto antifurto (non funzionante);
- Assenza della Relazione Legge 10/91 risparmio energetico;
- Assenza Attestato di Certificazione Energetica in corso di validità (APE allegato all'atto di Compravendita riportava la Classe energetica "G" e Prestazione raffrescamento "B", certificato valido fino al 22/09/2020);
- Assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti – ex legge 46/90;

L'autorimessa, lavanderia e cantina al piano seminterrato (Lotto 1B – Subalterno 2):

- Pareti interne e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- Pavimentazione in cotto rustico non cerato;
- Serramenti esterni in legno con vetrocamera privi di oscuranti esterni;
- Porta REI per il collegamento con i locali accessori del piano seminterrato;

Il giardino/corte esclusiva (Subalterno 3):

- Muretto di recinzione verso il lato ingressi in mattoni di laterizio faccia a vista con ringhiera in ferro;
- Murature di recinzione verso altre proprietà in blocchi di cemento (prismi);
- Muretto di recinzione con rete plastificata verso il retro del lotto;
- Cancellini pedonali e cancello carraio in ferro;
- Vialletti, gradini, marciapiedi a perimetro del fabbricato e solarium piscina in piastrelle;
- Piscina interrata con rivestimento in telo in pvc;
- Corsello carraio in piastrelle di cemento granigliato;
- Giardino piantumato con molteplici zone con assenza di erba

Problematiche patologiche edilizie:

- Condense e muffe sull'attacco delle murature con il soffitto e su quasi la totalità dei soffitti del piano primo, a causa di ponti termici;
- Condense e muffe sull'attacco delle murature con il soffitto della cucina al piano terra, a causa di ponti termici;

- Efflorescenze, sfogliamento delle tinteggiature e stress meccanico con distacco e rigonfiamento degli intonaci dell'attacco a terra delle murature del piano seminterrato, a causa di umidità di risalita e/o infiltrazioni d'acqua;
- Condense e muffe sulle murature verso l'esterno dell'autorimessa e lavanderia al piano seminterrato, a causa di ponti termici;
- Sfogliamento delle tinteggiature sulle murature esterne nella zona della cucina del piano terra;
- Problematica dello smaltimento delle acque meteoriche al piano seminterrato durante eventi meteorologici estremi;
- Mancato funzionamento dell'impianto antintrusione;
- Mancato funzionamento dell'impianto piscina;
- Deterioramento della superficie esterna del portoncino d'ingresso al piano rialzato.

Tali patologie edilizie hanno portato all'applicazione di un deprezzamento del valore di stima pari all'importo indicativo per i lavori necessari a riparare le parti degradate ed ammalorate, quantificato in € 20.000.

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

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco e documentazione visionata

Pratiche edilizie non a nome dell'Esecutato:

- Concessione Edilizia con contributo n° 124/01 Protocollo Generale n° 7808 del 25/07/2001 per "Nuova costruzione di edificio ad uso residenziale con annessi locali ad uso artigianale";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 190/2010 Protocollo n° 17732 del 14/09/2010 per "Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso";

Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità (APE allegato all'atto di Compravendita riportava la Classe energetica "G" e Prestazione raffrescamento "B", certificato valido fino al 22/09/2020).

☒ Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico del Comune di Orzinuovi

☒ Data verifica urbanistica

23/03/2026

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

P.G.T. vigente

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici:

- in aree e ambiti di particolare rilevanza "Fascia di rispetto allevamenti", come si evince dalla tavola 1.A.6a VAR5 "Carta dei vincoli" del Documento di Piano Variante parziale del Dicembre 2023;

☐ Vincoli ambientali:

☒ Vincoli paesaggistici

- in aree protette "Parco Regionale dell'Oglio", come si evince dalla tavola 1.A.6a VAR5 "Carta dei vincoli" del Documento di Piano Variante parziale del Dicembre 2023;

Per maggiori dettagli vedere Allegati D - F

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA LOTTO 1

Il sottoscritto geometra [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di [REDACTED], in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Orzinuovi 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.

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

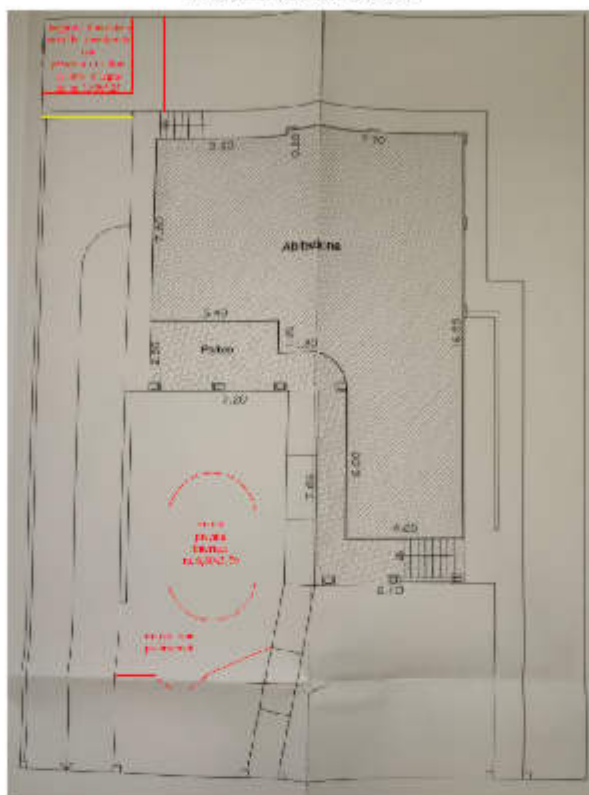
- presenza di piscina interrata in muratura da m. 6,30x3,70, con incremento delle aree pavimentate esterne;
- maggiore dimensione del corsello seminterrato, fino sul confine, con conseguente esecuzione di sbancamento del terreno e formazione di muri di sostegno;
- presenza di tettoia in ferro e legno adibita a deposito da m. 3,85x3,25, localizzata a confine, nella porzione del corsello eseguito in difformità al piano seminterrato;
- formazione di parete divisoria interna nell'autorimessa al piano seminterrato, con formazione di un locale cantina, con conseguente modifica dell'apertura d'accesso e formazione di due porte distinte sul prospetto ovest;
- formazione di parete divisoria interna nella cantina al piano seminterrato, con formazione di un locale ripostiglio;
- diversa dimensione della porta finestra della cantina al piano seminterrato, m. 1,10x2,20 invece di 1,30x2,30;
- formazione di lavanderia all'interno del ripostiglio al piano seminterrato adiacente l'autorimessa;
- al piano rialzato presenza di caminetto interno nel locale salotto;
- presenza di portafinestra da m. 1,20x2,20 nel locale salotto al piano rialzato sul prospetto ovest, al posto di finestra da m. 1,20x1,20;
- diversa dimensione delle aperture esterne al piano rialzato, finestre da m. 1,20x1,30 invece che 1,20x1,20, vetrata nel locale pranzo da m. 2,50x2,20 invece che 2,70x2,10, portafinestra nel locale cucina al piano terra da m. 1,15x2,20 invece che 1,35x2,30;
- mancata realizzazione di parete divisoria interna nella camera al piano primo;
- presenza di finestra da m. 1,20x1,30 nel locale camera al piano primo sul prospetto nord, al posto di portafinestra da m. 1,20x2,20. Tale difformità porta a non garantire il rapporto aeroilluminante minimo del locale;
- diversa dimensione della finestra del bagno al piano primo, m. 1,20x1,30 invece che 1,20x1,20;
- nel disimpegno al piano primo minore dimensione del disimpegno, con mancata realizzazione di parziale solaio;
- presenza di parapetto in muratura sul perimetro del vuoto della scala nel loggiato al piano secondo.

come meglio dettagliato nei disegni comparativi sotto riportati.

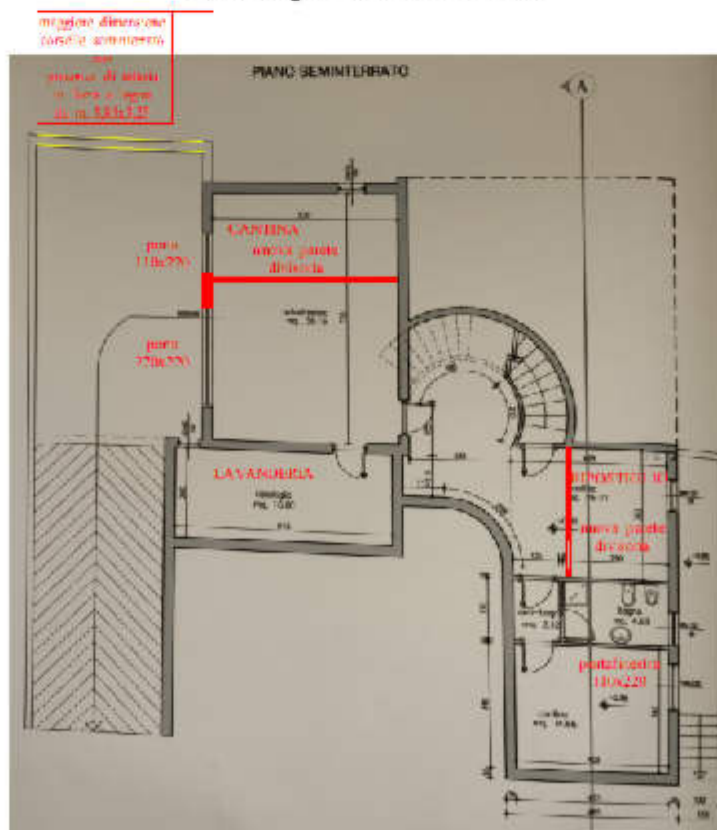
Legenda difformità



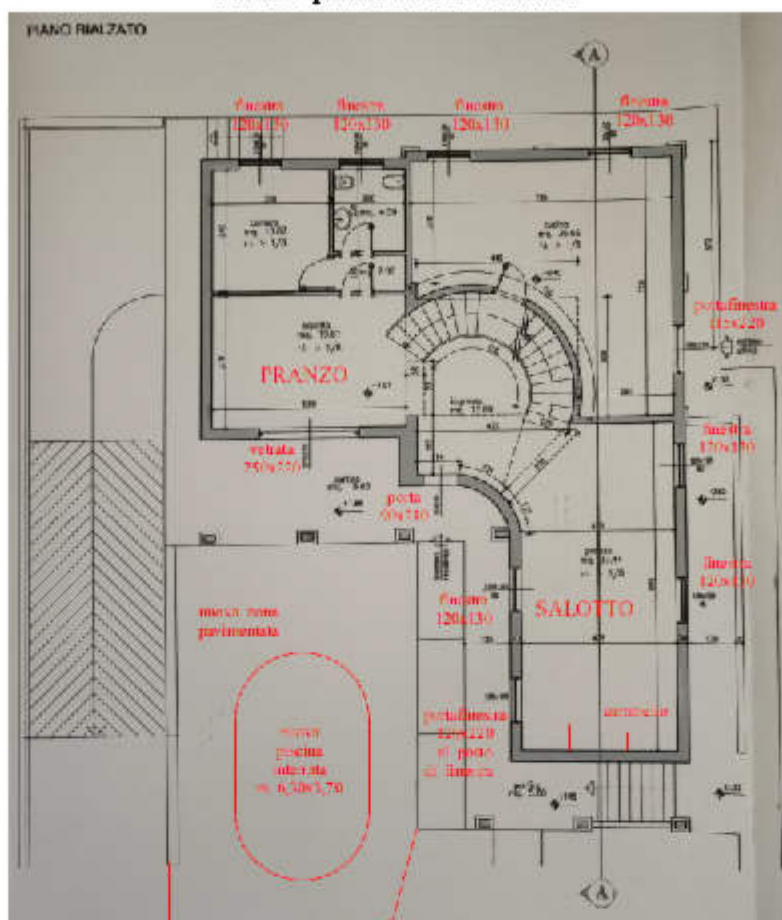
Planimetria lotto



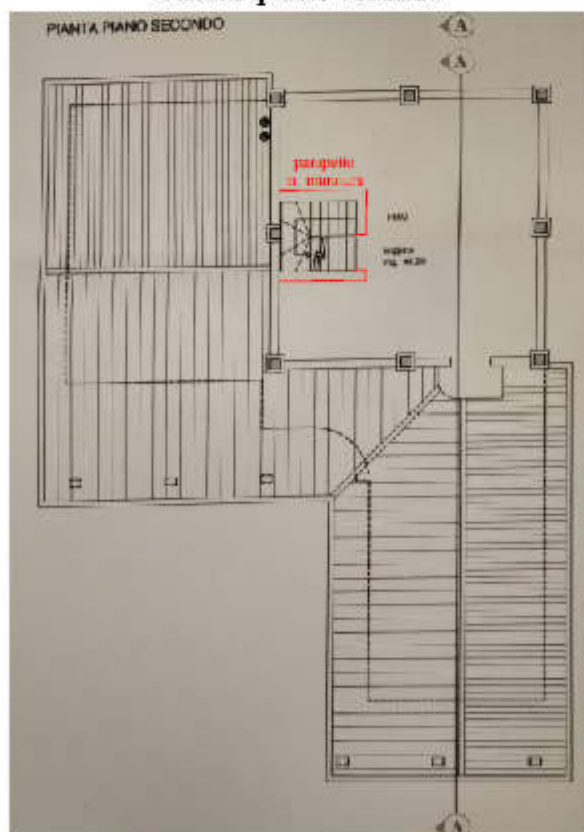
Pianta piano seminterrato



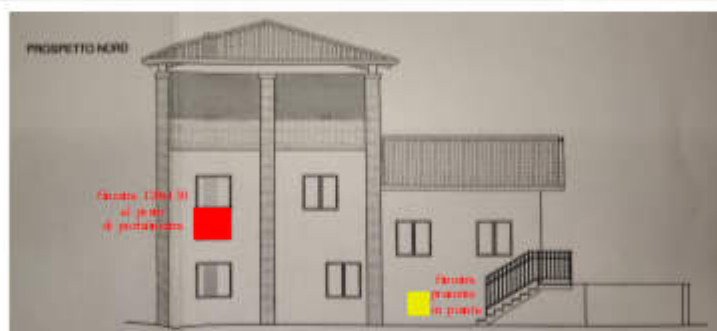
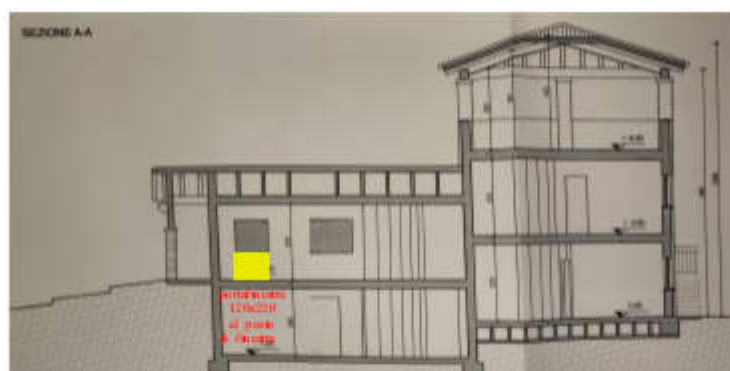
Pianta piano terra / rialzato



Pianta piano secondo



Sezione e prospetti



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, per l'oblazione, spese tecniche e/o eventuali lavori per ripristinare la conformità urbanistica sono quantificati in: € 15.000
come meglio descritto nelle note sotto riportate.

Note

Il ripristino della conformità urbanistica avviene:

- sanando l'abuso, se conforme alle norme attuali e passate, tramite:
 - Accertamento di Conformità (Sanatoria - Art. 36 D.P.R. 380/2001), applicabile se l'opera abusiva è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda (doppia conformità);
 - Sanatoria Semplificata (Salva-Casa - Art. 36-bis), applicabile per parziali difformità, permette la regolarizzazione con conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, rendendo il processo più accessibile rispetto alla doppia conformità
- demolendo le opere abusive per ripristinare lo "stato legittimo".

Nel nostro caso si possono sanare gli abusi con una pratica di sanatoria, ma si potrebbe anche ripristinare lo stato legittimo. In entrambe i casi si quantificano i costi per un totale complessivo approssimativo di circa € 15.000, così composto:

- con pratica di sanatoria: spese tecniche per rilievo e pratica edilizia, diritti di segreteria comunali, oblazione da € 516 a € 10.328, al quale si aggiungono le imposte di legge ed ogni altro onere per avere l'immobile regolarizzato;
- con ripristino stato legittimo: lavori edili per demolizione tettoia piano seminterrato con ripristino del giardino, demolizioni pareti interne al piano seminterrato con ripristino dell'autorimessa e cantina, demolizione o riempimento con terra la piscina, ripristino delle dimensioni delle aperture esterne, formazione della parete divisoria interna nella camera al piano primo, al quale si aggiungono gli oneri per smaltimento materiali di risulta, le imposte di legge ed ogni altro onere per avere l'immobile regolarizzato;
- con parziale ripristino dello stato legittimo e pratica di sanatoria per le parti non ripristinate.

Si fa presente che il fabbricato è sprovvisto del Certificato di Agibilità, in quanto con "Richiesta documenti integrativi" del 04/11/2010 protocollo n. 21307 veniva rigettata la domanda di rilascio del Certificato di Agibilità relativa alla S.C.I.A. n° 190/2010 del 2010 e con "Comunicazione" del 09/05/2003 protocollo n° 7494 veniva comunicata la mancata ricezione della documentazione relativa a quanto prescritto per le opere soggette a controllo per l'osservanza delle norme sismiche che ha sospeso il rilascio del certificato di Abitabilità o di Agibilità relativa alla C.E. n° 124/01 del 2001.

Per maggiori dettagli vedere Allegati F

Inoltre si precisa che:

- le differenze riscontrate nell'altezza, nei distacchi, nella cubatura, nella superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari si possono definire "Tolleranze costruttive";
- 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, costituiscono "Tolleranze esecutive" ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2;

quindi non costituendo violazioni edilizie secondo l'art. 34-bis del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001

6.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato al

- Catasto Fabbricati

Lotto 1A Sezione NCT Foglio 37 Mappale 269 Subalterno 1
 Classamento: Rendita € 1.239,50 Categoria A/7 Classe 3 Consistenza 10 vani
 Indirizzo: Via Don Tranquillo Manera n. 37/39 Piano S1 - T - 1 - 2
 Dati di superficie: Sup. cat. totale 249 m2 – totale escluse aree scoperte 233 m2

Particella corrispondente al Catasto Terreni:

Foglio 37 Mappale 269

Qualità: Ente Urbano Superficie: 750 m2 Annotazioni: Comprende il Fg 37 n. 231

Dati identificativi e di classamento derivati da:

- Tipo Mappale del 02/04/2009 Pratica n. BS0126647 in atti dal 02/04/2009 (n. 126647.1/2009)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: Orzinuovi (G149) (BS) Foglio 37 Particella 188

Altre variazioni:

- Istrumento (Atto Pubblico) del 04/08/1992 in atti dal 13/01/1994 (n. 9337.7/1992)

Intestati catastali:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi derivati da: dal 20/09/2010 Immobile attuale
 Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 1
 - Costituzione del 20/09/2010 Pratica n. BS0292045 in atti dal 20/09/2010 costituzione (n. 3894.1/2010)

Indirizzo derivato da: dal 20/09/2010 Immobile attuale
 Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 1
 Via Don Tranquillo Manera n. 37/39 Piano S1-T - 1-2
 - Costituzione del 20/09/2010 Pratica n. BS0292045 in atti dal 20/09/2010 costituzione (n. 3894.1/2010)

Dati di classamento derivati da: dal 20/09/2010 al 20/09/2011 Immobile attuale
 Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 1
 Rendita: Euro 1.239,50 Categoria A/7 Classe 3 Consistenza 10,0 vani
 - Costituzione del 20/09/2010 Pratica n. BS0292045 in atti dal 20/09/2010 costituzione (n. 3894.1/2010)
 Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 20/09/2011 Immobile attuale
 Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 1
 Rendita: Euro 1.239,50 Categoria A/7 Classe 3 Consistenza 10,0 vani
 - Variazione nel classamento del 20/09/2011 Pratica n. BS0465446 in atti dal 20/09/2011 variazione di classamento (n. 225170.1/2011)
 Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie derivati da: dal 09/11/2015 Immobile attuale
 Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 1
 Totale: 249 m2 Totale escluse aree scoperte: 233 m2
 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/09/2010, prot. n. BS0292045

Storia degli intestati dell'immobile:

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di Orzinuovi (G149)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37

Particella 269 Sub. 1

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED]

dal 20/09/2010 al 27/10/2010

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Costituzione del 20/09/2010 Pratica n. BS0292045 in atti dal 20/09/2010
costituzione (n.3894.1/2010)

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED]

dal 27/10/2010

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 27/10/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 66022 - Compravendita Nota presentata con Modello
Unico n. 26106.1/2010 Reparto PI di Brescia in atti dal 04/11/2010

Lotto 1B	Sezione NCT	Foglio 37	Mappale 269	Subalterno 2
Classamento:	Rendita € 172,91	Categoria C/6	Classe 3	Consistenza 54 m2
Indirizzo:	Via Don Tranquillo Manera n. 37/39		Piano S1	
Dati di superficie:	Sup. cat. totale 55 m2			

Particella corrispondente al Catasto Terreni:

Foglio 37 Mappale 269

Qualità: Ente Urbano Superficie: 750 m2 Annotazioni: Comprende il Fg 37 n. 231

Dati identificativi e di classamento derivati da:

- Tipo Mappale del 02/04/2009 Pratica n. BS0126647 in atti dal 02/04/2009 (n. 126647.1/2009)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: Orzinuovi (G149) (BS) Foglio 37 Particella 188

Altre variazioni:

- Istrumento (Atto Pubblico) del 04/08/1992 in atti dal 13/01/1994 (n. 9337.7/1992)

Intestati catastali:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi derivati da: dal 20/09/2010 Immobile attuale

Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 2

- Costituzione del 20/09/2010 Pratica n. BS0292045 in atti dal 20/09/2010
costituzione (n. 3894.1/2010)

Indirizzo derivato da: dal 20/09/2010 Immobile attuale

Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 2

Via Don Tranquillo Manera n. 37/39 Piano S1

- Costituzione del 20/09/2010 Pratica n. BS0292045 in atti dal 20/09/2010
costituzione (n. 3894.1/2010)

Dati di classamento derivati da: dal 20/09/2010 al 20/09/2011 Immobile attuale

Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 2

Rendita: Euro 172,91 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 54 m2

- Costituzione del 20/09/2010 Pratica n. BS0292045 in atti dal 20/09/2010
costituzione (n. 3894.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 20/09/2011 Immobile attuale

Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 2

Rendita: Euro 172,91 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 54 m2

- Variazione nel classamento del 20/09/2011 Pratica n. BS0465446 in atti dal 20/09/2011 variazione di classamento (n. 225170.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie derivati da: dal 09/11/2015 Immobile attuale
Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 2
Totale: 55 m2

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/09/2010, prot. n. BS0292045

Storia degli intestati dell'immobile:

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37
Particella 269 Sub. 2

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED]
dal 20/09/2010 al 27/10/2010

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Costituzione del 20/09/2010 Pratica n. BS0292045 in atti dal 20/09/2010
costituzione (n. 3894.1/2010)

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED]
dal 27/10/2010

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 27/10/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 66022 - Compravendita Nota presentata con Modello
Unico n. 26106.1/2010 Reparto PI di Brescia in atti dal 04/11/2010

- BCNC

Sezione NCT Foglio 37 Mappale 269 Subalterno 3

Bene comune non censibile – Partita speciale A

Dati identificativi derivati da: dal 20/09/2010 Immobile attuale
Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 3
- Costituzione del 20/09/2010 Pratica n. BS0292045 in atti dal 20/09/2010
costituzione (n. 3894.1/2010)

Indirizzo derivato da: dal 20/09/2010 Immobile attuale
Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 3
Via Don Tranquillo Manera n. 37/39 Piano T – Bene comune non censibile – Partita spec. A
- Costituzione del 20/09/2010 Pratica n. BS0292045 in atti dal 20/09/2010
costituzione (n. 3894.1/2010)

Dati di classamento derivati da: dal 20/09/2010 al 20/09/2011 Immobile attuale
Comune di Orzinuovi (G149) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 37 Particella 269 Subalterno 3
Bene comune non censibile – Partita speciale A
- Costituzione del 20/09/2010 Pratica n. BS0292045 in atti dal 20/09/2010
costituzione (n. 3894.1/2010)

Elenco documentazione visionata - Estratto mappa - Visura storica Catasto Terreni
- Visure planimetriche - Visure storiche Catasto Fabbricati

Data verifica catastale 02/02/2026

Per maggiori dettagli vedere Allegati D – E

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE LOTTO LOTTO 1

Il sottoscritto geometra [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di [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

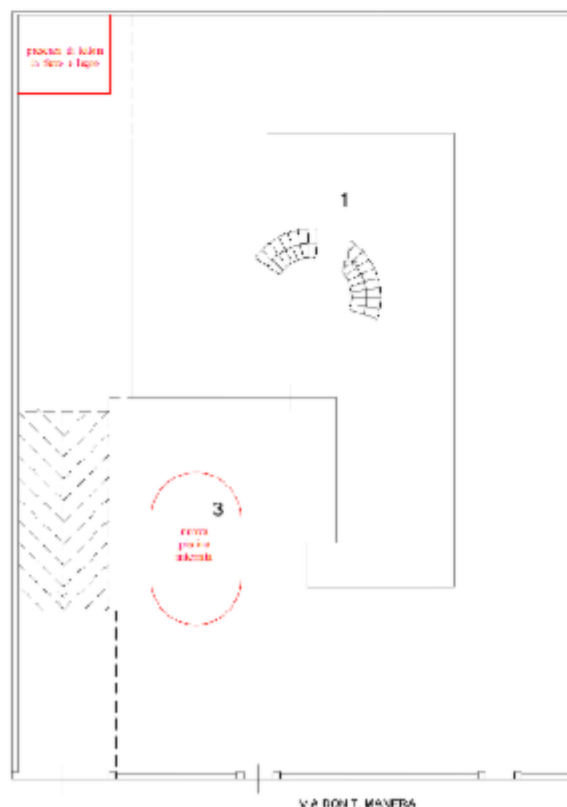
☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

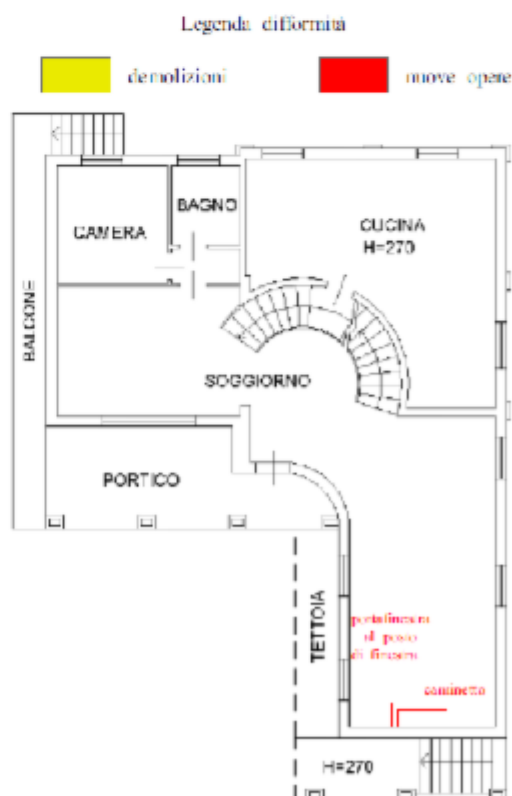
- mancata rappresentazione della piscina nell'elaborato planimetrico;
- mancata rappresentazione della tettoia nell'elaborato planimetrico e/o al piano seminterrato;
- mancata rappresentazione della parete divisoria interna nell'autorimessa al piano seminterrato, con formazione di un locale cantina;
- mancata rappresentazione della parete divisoria interna nella cantina al piano seminterrato, con formazione di un locale ripostiglio;
- mancata dicitura della lavanderia nel ripostiglio al piano seminterrato;
- mancata rappresentazione del caminetto interno al piano rialzato;
- rappresentazione di finestra al posto di portafinestra nel locale salotto al piano rialzato;
- rappresentazione di finestra al posto di portafinestra nel locale pranzo al piano rialzato;
- rappresentazione di finestra al posto di portafinestra nel locale cucina al piano terra;
- rappresentata di parete divisoria interna nella camera al piano primo non presente;
- rappresentazione errata della dimensione del disimpegno al piano primo;
- mancata rappresentazione del parapetto in muratura sul perimetro del vuoto della scala nel loggiato al piano secondo.

come meglio dettagliato nei disegni comparativi sotto riportati.

Planimetria (Subalterno 3)



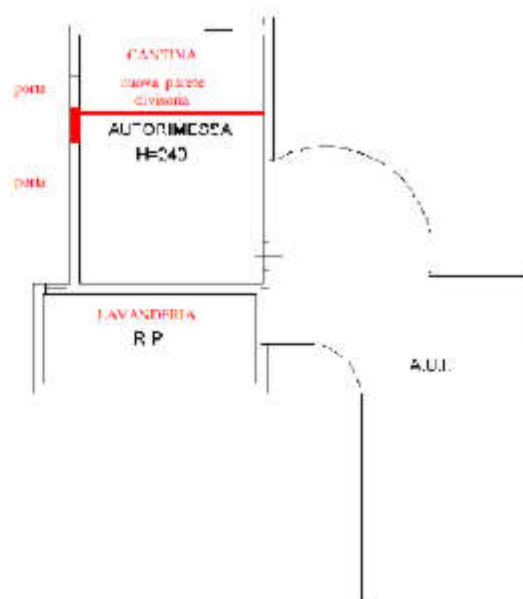
Pianta piano terra / rialzato (Subalterno 1)



Piano seminterrato (Subalterno 1)



Autorimessa (Subalterno 2)



Piano primo (Subalterno 1)



Piano secondo (Subalterno 1)



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione catastale, compreso diritti catastali:
quantificati in: € 3.000,00
come meglio descritto nelle note sotto riportate.

Note

Il ripristino dell'a conformità catastale avviene con:

- Tipo mappale per corpo di fabbrica > 20 mq;
- Modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali con 2 unità immobiliari ed aggiornamento dell'elaborato planimetrico;
- al quale si aggiungono le imposte di legge ed ogni altro onere per avere la regolarità catastale.

Nel caso in cui, per quanto riguarda la conformità urbanistica, si scegliesse di ripristinare lo stato legittimo del fabbricato secondo l'ultimo titolo edilizio, non sarebbe necessaria la variazione catastale sopra riportata.

6.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Come da certificazione notarile, atto di provenienza e da visura storica catastale, entrambe i subalterni risultano intestati all'Esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Titolo di provenienza

Provenienza ventennale:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], Notaio in [REDACTED] del 27/10/2010 repertorio n.66022/16501, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 04/11/2010 al registro generale n. 45377 e numero di registro particolare 26106;

a favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- ☒ Quota di proprietà [REDACTED] Proprietà 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni
- ☐ Usufrutto ☐ Nuda proprietà

Note

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù ☐ Vincoli ☐ Oneri ☐ Pesi ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Libero ☒ Occupato ex moglie signora [REDACTED] e figlio [REDACTED] del Debitore esecutato

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

- Assegnazione della casa familiare alla ex moglie unitamente al figlio, come da Sentenza di divorzio n. 1080/2025 del 18/03/2025 (RG n. 10147/2022) che ha confermato quanto disposto nel Procedimento di separazione giudiziale RG n. 5615/2019 del Tribunale di Brescia;

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Il provvedimento di assegnazione della casa familiare non risulta trascritto nei registri immobiliari.

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 non è all'interno di un fabbricato condominiale;

- Vincoli definiti dal PGT vigente del Comune di Orzinuovi:

- Il lotto ricade in aree protette "Parco Regionale dell'Oglio", in aree e ambiti di particolare rilevanza "Fascia di rispetto allevamenti", come si evince dalla tavola 1.A.6a VAR5 "Carta dei vincoli" del Documento di Piano Variante parziale del Dicembre 2023.

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 volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscrizione del 04/11/2010 - Registro Particolare 11403 Registro Generale 45378

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 66023/16502 del 27/10/2010

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del 05/12/2025 - Registro Particolare 39480 Registro Generale 57770

Pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Brescia Repertorio 8823 del 31/10/2025

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 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 (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 le unità identificate nella

Sezione Urbana NCT Foglio 37 Mappale 269 Subalterni 1 e 2

il più probabile **VALORE DI MERCATO** viene di fatto quantificato in **€. 477.700**
diconsi Euro quattrocento settantasettemilasettecento

Valore per METRO QUADRO €/mq 1.278,13

di cui **Lotto 1A** - Abitazione - **Subalterno 1** **€. 435.100**

Lotto 1B - Autorimessa - **Subalterno 2** **€. 42.600**

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (**VALORE DI REALIZZO**) **€. 429.900**
diconsi Euro quattrocento ventinove milanovecento

Valore per METRO QUADRO €/mq 1.150,23

di cui **Lotto 1A** - Abitazione - **Subalterno 1** **€. 391.600**

Lotto 1B - Autorimessa - **Subalterno 2** **€. 38.300**

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., quale il subalterno 3 corte comune ai subalterni 1 e 2.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere condotta alla best practice, 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: geometra [REDACTED]

Iscritto all'Albo: Geometri e Geometri Laureati della [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 e nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto di valutazione: 24 / 04 / 2026

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 2010 - Sentenza divorzio
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 - Elaborato planimetrico - Elenco subalterni
Allegati E	Lotto 1	Documentazione catastale
	Lotto 1A - Lotto 1B	- Planimetrie catastali - Visure storiche Catasto Fabbricati
Allegati F	Lotto 1	Pratiche edilizie - Concessione Edilizia con contributo - Reg. Costruzioni n° 124/01 – Prot. Gen. n° 7808 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività - Protocollo n° 17732 del 14/09/2010 – P.E. n° 190/2010 - Richiesta documenti integrativi del 04/11/2010 - protocollo n° 21307 e del 09/05/2003 protocollo n° 7494 inerenti il rilascio del Certificato di Agibilità