



Tribunale Ordinario di Brescia – Sezione Commerciale

Ufficio esecuzioni civili Esecuzione immobiliare n° 469/2025 es.imm

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**CABINA ELETTRICA IN USO AD APPARTAMENTI
COMUNE DI SABBIO CHIESE (BS)**





TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA – UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione immobiliare n° 469 / 2025

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO E RIEPILOGO PERIZIA

UBICAZIONE: Via stampatori da Sabbio,23

Piano Terra Cabina elettrica comune

IDENTIFICAZIONI CATASTALI:

Cabina elettrica – Catasto Fabbricati: Foglio 9 – Particella 1831 – Subalterno 33

Quota di proprietà: 1/1 Diritto di proprietà 1/1 + Quota di 1/16 “cabina elettrica”

Lotto	Indirizzo	Subalterno	Dest. d'uso	Valore di mercato	Valore di 1/16	Valore di realizzo in vendita forzata al netto degli oneri a carico dell’acquirente.
1	Via Stampatori da Sabbio, 23	33	D10	4.400,00 €	<u>275,62 €</u>	<u>275,62 €</u>

Audit documentale:

CONFORMITA’ URBANISTICA: SI

CONFORMITA’ CATASTALE: SI

CONFORMITA’ TITOLARITA’: SI





TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA – UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione immobiliare n° 469 / 2025

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

PIGNORAMENTO:

Atto di pignoramento immobili, trascritto ai nn.390/307 in data 21 gennaio 2026

Atto di pignoramento immobili trascritto ai nn.5880/4698 in data 03 settembre 2024 (ambito procedura N.R.G. 329/2024)

ESPERTO INCARICATO:

GASPARETTO GEOM.MICHELE con studio in Brescia, via Guglielmo Oberdan, 1/A

iscritto al collegio dei geometri di Brescia al n°6206 – all'albo dei CTU del tribunale di Brescia n°415.

Importo del precetto: 63.099,11 €

Data dell'udienza per incarico esperto: 03.02.2026

Data giuramento: 10.02.2026

Sopralluogo immobili: 1° sopralluogo 10.03.2026 rilievo e fotografie





VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART.566 c.p.c:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze

Nella documentazione è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n°302/1998 rappresentata dalla relazione notarile del Notaio Dott. [REDACTED].

Tale relazione risulta essere **completa**, viene riportato l'elenco degli immobili intestati al debitore oggetto di esecuzione immobiliare.

LOTTO 1

1. **Immobile residenziale sito nel comune di Sabbio Chiese (BS)**

Destinazione d'uso: D1

Foglio 9 particella 1831 Subalterno 33

Rendita 80,00 €

2. **Intestazione catastale**



Diritto di: Proprietà per 1/16

Si allega ispezione ipotecaria del 28.04.2026

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure bereditas (se non già risultante dalla documentazione in atti)

Visto e allegato il titolo di acquisto in favore del debitore del 21/07/2005 repertorio 62136 raccolta 19045

Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Coniugati in regime di separazione dei beni. (si allega estratto di matrimonio avvenuto nel comune di Salò a Brescia).





IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE:

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

UBICAZIONE:

Via Stampatori da Sabbio,23 Sabbio Chiese (BS)

La cabina elettrica risulta ubicata nel Comune di Sabbio Chiese. L'accesso avviene direttamente da via XX Settembre, la statale collega Sabbio Chiese a Vobarno. L'edificio è a 1500 mt dal centro storico di Sabbio Chiese.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE





Il fabbricato in oggetto, tramite diritto di proprietà sul mappale n. 1831, si attesta urbanisticamente nella zona individuata come Ambiti prevalentemente residenziali caratterizzati da tipologia a un-bifamiliare (art.21)

PGT Piano governo del Territorio

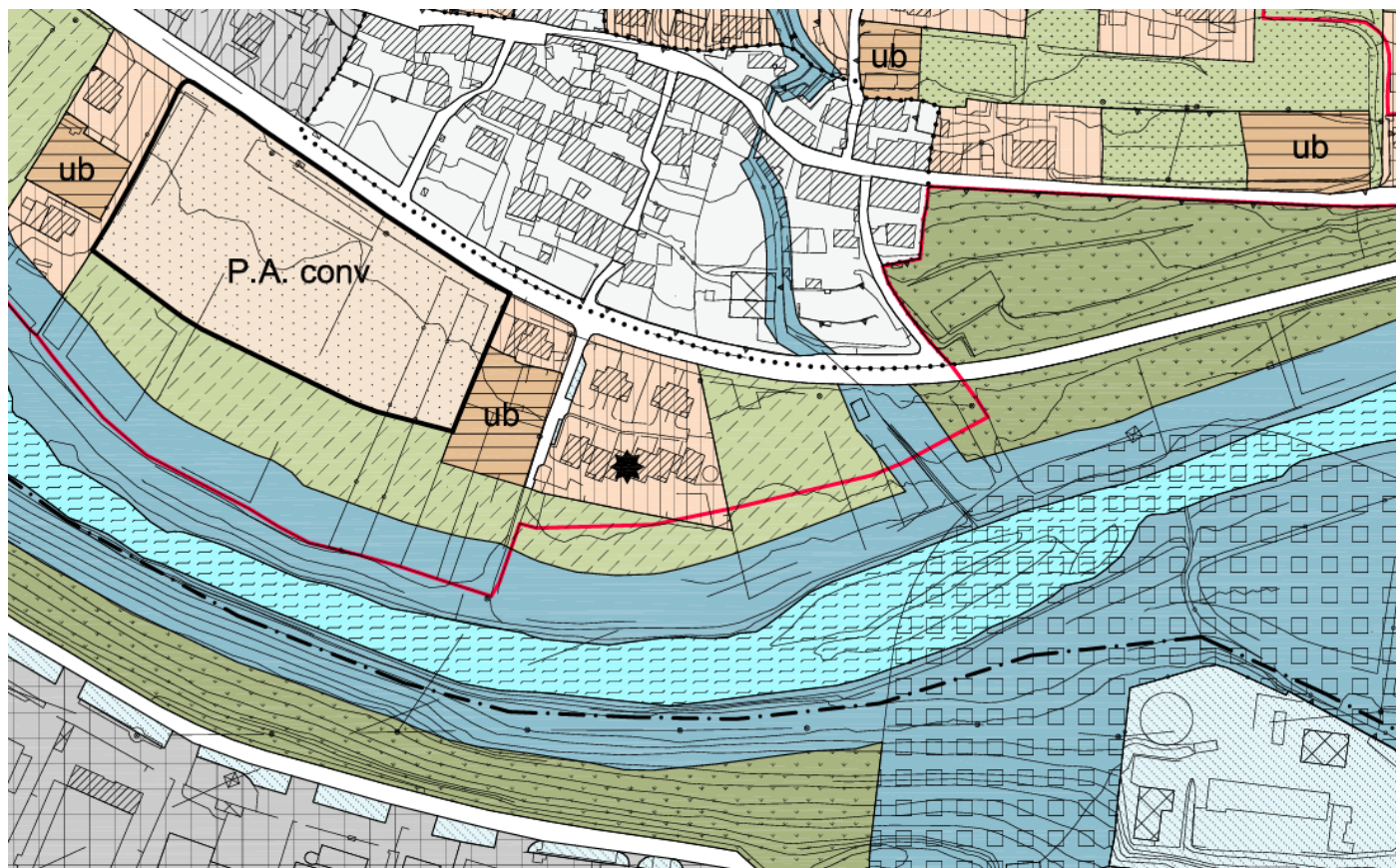
Disciplina degli ambiti





Geom. **MICHELE GASPARETTO**
S T U D I O T E C N I C O

Geometra Gasparetto Michele
Via G.Verdi,32 25073 Bovezzo (BS) mob. 333.3488351

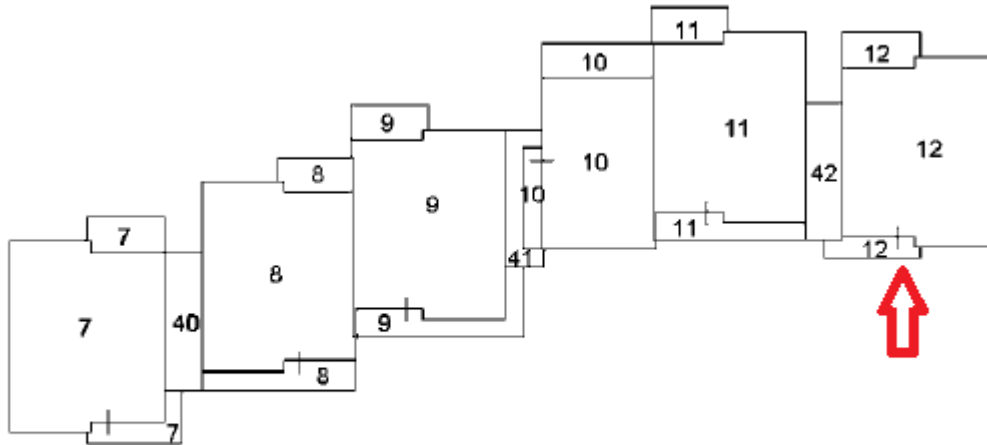


AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIA UNI-BIFAMILIARE

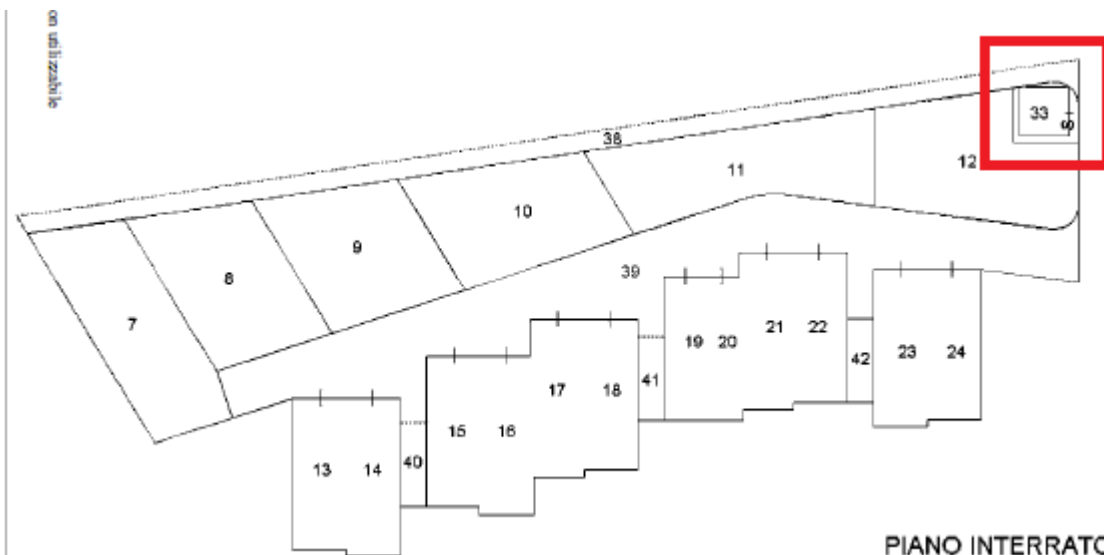




CONFINI



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

Nord: Giardino di proprietà

Sud: Terreno agricolo

Ovest: Terreno agricolo

Est: Giardino di proprietà





Parti comuni:

Parti comuni generali del complesso residenziale:

Subalterno 38 – Passaggio

Subalterno 39 – Corsello di Manovra

Subalterno 42 – Passaggio

Subalterno 45 – Passaggio

Subalterno 46 – Passaggio

Subalterno 47 – Strada

Subalterno 48 – Parcheggio

Subalterno 33 - Cabina Elettrica

Pertinenze:

Corte esclusiva al piano strada (vedi planimetria)

Regolamento di Condominio:

Non presente

Accesso ai luoghi:

1° Sopralluogo in data 10.03.2026 è stato possibile accedere all'immobile per la verifica dello stato dei luoghi. Erroneamente si è provveduto a rilevare anche la proprietà immobiliare degli esecutati e tutte le verifiche sono state eseguite per tutti i subalterni di proprietà. La presente perizia riguarda esclusivamente la cabina elettrica di servizio agli appartamenti.

BREVE DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi della cabina elettrica di pertinenza agli immobili adiacenti e all'appartamento di proprietà degli esecutati.





DESCRIZIONE LOTTI E DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Il bene oggetto di stima è una cabina elettrica in cemento armato in uso a tutti gli appartamenti del complesso. L'immobile è in uso al fornitore di energia elettrica.

La cabina elettrica di proprietà condominiale è posizionata di fronte all'appartamento di proprietà degli esecutati. Gli esecutati sono proprietari di 1/16.

CALCOLO SUPERFICI

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
Cabina Elettrica	13.69	17.64	1	17,64
			Totale Sup.Com	17,64

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché delle loro rispondenze ai dati registrati immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art .19 D.L. 31 maggio 2010,n.78, conv. In L.30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei





luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita:

Presente agli atti presso l'archivio del comune di Sabbio Chiese (BS) le seguenti pratiche edilizie in riferimento all'immobile oggetto di perizia.

- Concessione edilizia 58/2002 protocollo 4371 del 07.04.2003 (rif. Costruzione complesso)
- **Permesso di costruire 56/2004 protocollo 4112 del 24.01.2005 (rif. cabina elettrica)**
- Permesso di costruire 76/2004 protocollo 6252 del 31.03.2005 (rif. Variante costruzione complesso)
- Richiesta certificato di agibilità protocollo 1727 del 09.03.2005

STATO DI POSSESSO:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditas si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

Verifichi se risultano presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Determini il valore del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con il titolo in ordine al quale valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove nominato o diversamente al giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Stato dell'immobile: OCCUPATO

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità

Non vi sono diritti reali.





Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura

in forza di atto in data 23.06.2005 nn.112546 e 112564 di rep. Notaio [REDACTED], registrato a Salò in data 06.07.2005 al n.1632 ed ivi trascritto in data 07.07.2005 ai nn.5275/3414, è stata costituita a carico della cabina elettrica di trasformazione (mappale 1831/33) ed a favore della [REDACTED], servitù di collocare, mantenere ed esercire nella cabina stessa le apparecchiature elettriche ritenute necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, con diritto di infliggere nel terreno dispersori per la realizzazione dell'impianto di messa a terra della cabina, secondo le norme vigenti, servitù di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina medesima alle reti [REDACTED] di media e/o bassa tensione ed agli impianti di eventuali altri utenti e servitù di transito pedonale e carraio per le operazioni indicate.

Domande giudiziali e giudizi in corso

Nessuno

Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche

Non vi sono vincoli di ogni natura e tipo.

Sequestri penali ed amministrativi

NESSUNO

Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Nessuno

Regolamento condominiale

Non presente

Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive

Amministratore condominiale non nominato

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex.art. 173 quater c.p.c, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la





destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censito in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art.40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.326; individuato in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94m segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U di cui al D.P.R 6.6.01 n.380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integr., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura agricola e parte di natura edificabile. Si

Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Presente agli atti presso l'archivio del comune di Sabbio Chiese (BS) le seguenti pratiche edilizie in riferimento all'immobile oggetto di perizia.

- Concessione edilizia 58/2002 protocollo 4371 del 07.04.2003 (rif. Costruzione complesso)
- Permesso di costruire 56/2004 protocollo 4112 del 24.01.2005 (rif. cabina elettrica)
- Permesso di costruire 76/2004 protocollo 6252 del 31.03.2005 (rif. Variante costruzione complesso)
- Richiesta certificato di agibilità protocollo 1727 del 09.03.2005

Non viene verificata la conformità urbanistica dell'appartamento.

La cabina elettrica è conforme urbanisticamente e catastalmente.





FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1:

- Cabina elettrica – Catasto Fabbricati: Foglio 9 – Particella 1831 – Subalterno 33 (quota 1/16)

VALORE DEL BENE

LOT.	Superficie	Valore al mq	Prezzo commerciale	Decurtazione oneri e spese	Prezzo vendita forzata
1	17,64 mq	250,00 €/mq	4.410,00 €	0,00	4.410,00 €
			Arrotondamento		4.400,00 €





DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Gasparetto Geom. Michele

Iscritto all'Ordine/Albo: dei Geometri al n°6206

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa 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.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 14.05.2026





ALLEGATI:

- Relazione fotografica
- Atti di provenienza
- Visura catastale
- Visura storica
- Estratto mappa
- Ispezione ipotecaria
- Planimetria catastale
- Richiesta di accesso formale a documenti amministrativi
- Certificato di residenza
- Estratto di matrimonio

