

# ***RAPPORTO DI VALUTAZIONE***

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 233/2023**

Giudice delegato: **Ill.mo Giudice Dott. Gianluigi Canali**

### **Anagrafica**

Creditore procedente:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA  
Via Valtellina N. 15/17 – 20159, Milano (MI)  
C.F. e P.IVA 13048380151

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Roberto Redaelli c.f. RDLRRT73E25F205W  
robertostefano.redaelli@milano.pecavvocati.it  
del Foro di Milano

Esecutati:

Sig. *omissis*  
Via Belvedere n. 2-4 Bedizzole (BS)  
C.F. *omissis*

Rappresentati dall'Avvocato

nessuno

Intervenuti alla data di stima

Avv. Emanuela Accardo Calabria - CCRMNL77D51B157N  
Via Sostegno n. 80 – 25124 Brescia (BS)  
avv@accardocalabria.it  
emanuela.accardocalabria@brescia.pecavvocati.it

Sig. *omissis*  
Via Belvedere n. 2-4 Bedizzole (BS)  
C.F. *omissis*

Esperto incaricato

GEOMETRA ALBERTO SIMONELLI  
Contrada delle Bassiche n. 47E - 25122 Brescia  
C.F. SMNLRT80M06B157B – P.I. 03546380985  
Iscritto all'Albo di Brescia al n. 4985  
Mobile 3397867958 – Tel. 0308084249  
alberto.simonelli@geopec.it

**Geom. ALBERTO SIMONELLI**

Contrada delle Bassiche, 47E  
25122 BRESCIA  
Tel. 030.46325 / Cell. 339.7867958  
Cod. Fisc.: SMNLRT 80M06 B157B  
Partita I.V.A.: 03546380985

Timbro e firma \_\_\_\_\_

**Date**

|   |            |
|---|------------|
| Nomina dell'esperto                                     | 20.07.2023 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento           | 27.07.2023 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione         | 23.10.2023 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 23.11.2023 |

### **Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

1. In data 27.07.2023 si è provveduto al giuramento telematico;
2. In data 01.08.2023 sono state effettuate le ricerche catastali per il compendio immobiliare.
3. In data 23.08.2023 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili ubicati nel Comune di Bedizzole.
4. In data 25.09.2023 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Bedizzole.
5. In data 23.10.2023 sono state effettuate le ricerche ipotecarie per il compendio immobiliare;
6. In data 23.10.2023 è stata eseguita la ricerca dei valori di mercato;

---

Indice

|   |    |
|---|----|
| Fasi - accertamenti e date delle indagini.....  | 3  |
| Identificazione dei lotti .....   | 6  |
| 00.1 <i>Identificazione dei lotti</i> .....   | 6  |
| 00.2 <i>Scheda riassuntiva di ogni lotto</i> .....  | 7  |
| 00.3     LOTTO “01” - RAPPORTO DI VALUTAZIONE .....   | 9  |
| 1.A     Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc .....                               | 9  |
| 1.A.1 <i>Certificato notarile ventennale</i> .....  | 9  |
| 1.A.2 <i>Atto di provenienza</i> .....  | 9  |
| 1.A.3 <i>Certificato di Matrimonio</i> .....  | 9  |
| 1.B.1    Indicazione e descrizione attuale dei beni.....  | 9  |
| 1.B.1.1 <i>Descrizione sintetica dell’immobile</i> .....  | 9  |
| 1.B.2    Indicazione pregressa dei beni .....   | 12 |
| 1.B.2.1 <i>Confronto tra documenti catastali, atto di acquisto e atto di pignoramento</i> .....             | 12 |
| 1.B.2.2 <i>Difformità e quantificazione spesa per aggiornamento catastale</i> .....                         | 12 |
| 1.C     Stato di possesso .....   | 12 |
| 1.C.1 <i>Immobile libero e/o occupato e acquisizione titolo</i> .....                                       | 12 |
| 1.C.2 <i>Esistenza contratti di affitto</i> .....   | 12 |
| 1.C.3 <i>Valore locativo del bene</i> .....   | 12 |
| 1.D     Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....                           | 13 |
| 1.D.1 <i>Esistenza di formalità, vincoli od oneri di ogni tipo e natura</i> .....                           | 13 |
| 1.D.1.1 <i>Altri Oneri</i> .....  | 13 |
| 1.D.2 <i>Vincoli o oneri di natura condominiale</i> .....   | 13 |
| 1.D.3 <i>Spese condominiali</i> .....   | 13 |
| 1.E     Regolarità edilizia ed urbanistica.....   | 13 |
| 1.E.1 <i>Concessioni edilizie, certificato di abitabilità e conformità allo strumento urbanistico</i> ..... | 13 |
| 1.E.2 <i>Abusi edilizi e loro sanabilità</i> .....  | 14 |
| 1.E.3 <i>Quantificare i costi per la sanatoria eventuale e/o demolizione</i> .....                          | 14 |
| 1.E.4 <i>In caso di terreni, verificare destinazione con CDU</i> .....                                      | 14 |
| 1.F.1 <i>Stima, Valore di mercato ed eventuali decurtazioni</i> .....                                       | 15 |
| 1.F.2 <i>Costi di eventuali abusi e valore finale del bene</i> .....  | 15 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 00.4    | LOTTO “02” - RAPPORTO DI VALUTAZIONE .....  | 16 |
| 2.A     | Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc .....                                 | 16 |
| 2.A.1   | <i>Certificato notarile ventennale</i> .....  | 16 |
| 2.A.2   | <i>Atto di provenienza</i> .....  | 16 |
| 2.A.3   | <i>Certificato di Matrimonio</i> .....  | 16 |
| 2.B.1   | Indicazione e descrizione attuale dei beni.....   | 16 |
| 2.B.1.1 | <i>Descrizione sintetica dell’immobile</i> .....  | 16 |
| 2.B.1.2 | <i>Terreni agricoli e C.D.U.</i> .....  | 17 |
| 2.B.2   | Indicazione pregressa dei beni .....  | 19 |
| 2.B.2.1 | <i>Confronto tra documenti catastali, atto di acquisto e atto di pignoramento</i> .....               | 19 |
| 2.B.2.2 | <i>Difformità e quantificazione spesa per aggiornamento catastale</i> .....                           | 19 |
| 2.C     | Stato di possesso .....   | 19 |
| 2.C.1   | <i>Immobile libero e/o occupato e acquisizione titolo</i> .....                                       | 19 |
| 2.C.2   | <i>Esistenza contratti di affitto</i> .....   | 19 |
| 2.C.3   | <i>Valore locativo del bene</i> .....   | 19 |
| 2.D     | Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....                             | 20 |
| 2.D.1   | <i>Esistenza di formalità, vincoli od oneri di ogni tipo e natura</i> .....                           | 20 |
| 2.D.1.1 | <i>Altri Oneri</i> .....  | 20 |
| 2.D.3   | <i>Spese condominiali</i> .....   | 20 |
| 2.E     | Regolarità edilizia ed urbanistica.....   | 20 |
| 2.E.1   | <i>Concessioni edilizie, certificato di abitabilità e conformità allo strumento urbanistico</i> ..... | 20 |
| 2.E.2   | <i>Abusi edilizi e loro sanabilità</i> .....  | 21 |
| 2.E.3   | <i>Quantificare i costi per la sanatoria eventuale e/o demolizione</i> .....                          | 21 |
| 2.E.4   | <i>In caso di terreni, verificare destinazione con CDU</i> .....                                      | 21 |
| 2.F     | Valore del bene e costi.....  | 22 |
| 2.F.1   | <i>Stima, Valore di mercato ed eventuali decurtazioni</i> .....                                       | 22 |
| 2.F.2   | <i>Costi di eventuali abusi e valore finale del bene</i> .....  | 22 |
| 00.5    | Dichiarazione di rispondenza.....   | 23 |
| 00.6    | Elenco della documentazione allegata al presente Rapporto di Valutazione: .....                       | 24 |

## Identificazione dei lotti

### 00.1 Identificazione dei lotti

Nella stesura del presente documento si è ritenuto congruo identificare l'intero patrimonio in n. 2 Lotti in ragione del fatto che le unità immobiliari (nel seguito "uu.ii.") del compendio immobiliare, oltre ad essere ubicate in comuni diversi, sono anche di tipologia completamente diversa.

Di conseguenza abbiamo:

**Lotto n. 01** – Comune di Bedizzole (BS), Via Belvedere n. 4:

#### Identificativi catastali

- NCT/4 mapp. 57 sub. 5 - categoria A/2 cl. 3 vani 5,5, rendita Euro 298,25.

**Lotto n. 02** – Comune di Bedizzole (BS), Via Belvedere n. 2:

#### Identificativi catastali

- NCT/4 mapp. 57 sub. 3 - categoria A/2 cl. 3 vani 7,5, rendita Euro 406,71.
- NCT/4 mapp. 57 sub. 4 - categoria A/2 cl. 3 vani 18,5, rendita Euro 1003,22.

Fanno parte di questo Lotto n. 2 anche le quote proporzionali di parti comuni censite al subalterno n. 7 (*BENE COMUNE NON CENSIBILE PORTICO E VANI SCALE COMUNI AI SUB 3, 4*).

Fanno parte invece dei due Lotti anche le quote proporzionali di parti comuni censite al subalterno n. 6 (*BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE E PORTICO COMUNI AI SUB 3, 4 E 5*).

#### 00.1.1 Divisibilità o indivisibilità dei lotti

Il compendio immobiliare oggetto del presente è stato identificato in n. 2 Lotti per via della configurazione del compendio immobiliare.

00.2 Scheda riassuntiva di ogni lotto

**LOTTO N. 01**

|  |  |                  |  |
|--|--|------------------|--|
| <b>Descrizione sintetica</b>   | Trattasi di unità immobiliare residenziale all'interno di edificio a corte posto nel centro abitato di Bedizzole (BS), munita di porticato e locale tecnico accessibili da corte comune. |                  |  |
| <b>Ubicazione</b>  | Via Belvedere, 4 – 25081 Bedizzole (BS)  |                  |  |
| <b>Identificativi catastali</b>  | Catasto Fabbricati   |                  |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• NCT/4 mapp. 57 sub. 5 - categoria A/2 cl. 3 vani 5,5, rendita € 298,25</li> </ul>   |                  |  |
| <b>Quota di proprietà</b>  | 1/1 – Sig. <i>omissis</i> , residente in Via Belvedere n. 2 Bedizzole (BS), C.F. <i>omissis</i> .  |                  |  |
| <b>Diritto di proprietà</b>  | Piena proprietà  |                  |  |
| <b>Divisibilità dell'immobile</b>  | Non divisibile   |                  |  |
| <b>Più probabile valore in libero mercato</b>  | €  | <b>57.000,00</b> |  |
| <b>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</b> | €  | <b>45.600,00</b> |  |

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Il compendio immobiliare oggetto del presente Lotto può essere considerato di buona commerciabilità in quanto è situato nel centro abitato del comune, a breve distanza dal Lago di Garda, da tutte le principali di comunicazione e alle attività commerciali di pubblico interesse.

**Audit documentale e Due Diligence**

|                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

|  |  |  |
|--|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si            |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No            | <input checked="" type="checkbox"/> Si |

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2009 - Registro Particolare 4143 Registro Generale 20194 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 66396/25112 del 06/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2015 - Registro Particolare 12803 Registro Generale 19528 Pubblico ufficiale REGA MARIANNA Repertorio 45443/16546 del 09/06/2015 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2021 - Registro Particolare 1215 Registro Generale 7377 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4449/2020 del 23/10/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BEDIZZOLE(BS)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2023 - Registro Particolare 15440 Registro Generale 22187 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 3493 del 27/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## LOTTO N. 02

**Descrizione sintetica** Trattasi di due unità immobiliari residenziali all'interno di edificio a corte posto nel centro abitato di Bedizzole (BS), munite di porticati, corte esclusiva e accessori.

**Ubicazione** Via Belvedere, 2 – 25081 Bedizzole (BS)

**Identificativi catastali** Catasto Fabbricati

- NCT/4 mapp. 57 sub. 3 – cat. A/2 cl. 3 vani 7,5, rendita Euro 406,71.
- NCT/4 mapp. 57 sub. 4 – cat. A/2 cl. 3 vani 18,5, rendita Euro 1003,22.

**Quota di proprietà** 1/1 – Sig. *omissis*, residente in Via Belvedere n. 2 Bedizzole (BS), C.F. *omissis*.

**Diritto di proprietà** Piena proprietà

**Divisibilità dell'immobile** Non divisibile

**Più probabile valore in libero mercato** € **485.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)** € **388.000,00**

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto del presente Lotto può essere considerato di buona commerciabilità in quanto è situato nel centro abitato del comune, a breve distanza dal Lago di Garda, da tutte le principali di comunicazione e alle attività commerciali di pubblico interesse.

### Audit documentale e Due Diligence

|                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

|  |  |  |
|--|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si            |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No            | <input checked="" type="checkbox"/> Si |

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2009 - Registro Particolare 4143 Registro Generale 20194 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 66396/25112 del 06/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2015 - Registro Particolare 12803 Registro Generale 19528 Pubblico ufficiale REGA MARIANNA Repertorio 45443/16546 del 09/06/2015 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2021 - Registro Particolare 1215 Registro Generale 7377 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4449/2020 del 23/10/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BEDIZZOLE(BS)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2023 - Registro Particolare 15440 Registro Generale 22187 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 3493 del 27/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

---

00.3 LOTTO "01" - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**1.A Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

1.A.1 *Certificato notarile ventennale*

Nel fascicolo del Tribunale è presente la Relazione notarile ex art.567 c.p.c. storico-ventennale a firma del Notaio Dott. Giulia Barbagallo con sede in Palermo del 30/05/2023. Si è comunque ritenuto opportuno procedere a recuperare una nuova visura per soggetto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia.

1.A.2 *Atto di provenienza*

L'acquisto degli immobili è avvenuto tramite atto di divisione del 18/11/1995 n. 10887 di rep. del Dr. Pietro Barziza, trascritto a Desenzano del Garda (BS).

1.A.3 *Certificato di Matrimonio*

Il Sig. *omissis* risulta coniugato con la [REDACTED]

**1.B.1 Indicazione e descrizione attuale dei beni**

1.B.1.1 *Descrizione sintetica dell'immobile*

Trattasi di u.i. residenziale su due piani fuori terra posta a margine sud della proprietà e in adiacenza all'incrocio tra le Vie Belvedere, Giacomo Matteotti e Brombela. Fanno parte della proprietà un portico e un locale tecnico posti sul retro dell'immobile accessibile da corte comune interna al compendio immobiliare accessibile al civico n. 2. L'u.i. è costituita da un locale d'ingresso adibito a cucina/pranzo ed un locale giorno, un piccolo vano scala che porta al piano superiore dove si trova la zona notte e il bagno.

**Confini**

Indicare i confini catastali:

- Nord sub. 6 corte comune;
- Sud Via Belvedere;
- Ovest adiacenza sub. 6 portico comune;
- Est ingresso carraio civ. 2;

**Consistenza**

X Data del sopralluogo 23.08.2023

X Desunto graficamente da:  
X misure in loco  
X Planimetria catastale  
N.B. schede di recente stesura

**Criterio di misurazione**

X SEL - Superficie Esterna Lorda

**Caratteristiche degli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

L'unità immobiliare residenziale si presenta in condizioni abitabili anche se presenta evidenti segnali di infiltrazioni dal tetto, e l'attuale locatario lamenta malfunzionamenti sia all'impianto di riscaldamento che ai serramenti.

L'unità immobiliare è del tipo economico popolare, con solai in laterocemento, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni ed esterni in legno con vetro singolo.

L'u.i. è munita di un balcone in pietra che in questo momento non risulta presente in quanto crollato.

- |   |  |
|---|--|
| X Riscaldamento                           | X Presente : Vetustà (anni) 20<br>□ Assente  |
| Tipologia:                                | □ Centralizzato<br>X Autonomo : Caldaia a gas metano a parete in locale C.T.<br>Marca Ferroli, Libretto Assente. |
|   | Elementi radianti<br>X radiatori in alluminio a parete;<br>Non è presente la dichiarazione di conformità.        |
| X Idrico-Sanitario                        | Bagno:<br>X W.c. con Bidet<br>X Lavabo<br>X Doccia   |
| X Condizionamento                         | X Presente : Vetustà (anni) <i>non funzionante</i><br>□ Assente  |
| □ Solare termico (produzione acqua calda) | □ Presente : Vetustà (anni) _____<br>X Assente   |
| X Elettrico                               | X Presente : Vetustà (anni)<br>□ Assente<br><i>Funzionante, non è presente la dichiarazione di conformità.</i>   |
| □ Antifurto                               | □ Presente : Vetustà (anni)<br>X Assente   |
| □ Pannelli solari (fotovoltaico)          | □ Presente : Vetustà (anni) _____<br>X Assente   |
| □ Impianto geotermico                     | □ Presente : Vetustà (anni) _____<br>X Assente   |
| □ Domotica                                | □ Presente : Vetustà (anni) _____<br>X Assente   |
| X Classe energetica                       | X Classe desunta dall'APE*<br>□ Non desumibile   |

\* Presente ma scaduto in data 06/09/2023 n. 1701400021913 a firma Edoardo Poloni.

Secondo la normativa vigente l'u.i. residenziale, in fase di vendita, deve dotarsi di Attestato di Prestazione Energetica D.G.R. della Regione Lombardia 26/06/2007 - n. 8/5018 e s.m.i..

1.B.1.2 Terreni agricoli e C.D.U.

Non presenti.



## **1.B.2 Indicazione pregressa dei beni**

### *1.B.2.1 Confronto tra documenti catastali, atto di acquisto e atto di pignoramento*

Dalla lettura della documentazione presente nel fascicolo e dalle indagini eseguite è risultato che:

➤ Dati catastali assunti dall'atto di acquisizione del titolo:

Comune di Bedizzole (BS) – quota 1/1 proprietà del Sig. *omissis*.

Catasto Fabbricati:

- NCT/4 mapp. 57 sub. 5 - categoria A/2 cl. 3 vani 5,5, rendita Euro 298,25.

➤ Dati catastali assunti dai beni pignorati dall'atto di pignoramento:

Comune di Bedizzole (BS) – quota 1/1 proprietà di Sig. *omissis*.

Catasto Fabbricati:

- NCT/4 mapp. 57 sub. 5 - categoria A/2 cl. 3 vani 5,5, rendita Euro 298,25.

### *1.B.2.2 Difformità e quantificazione spesa per aggiornamento catastale*

Dal punto vista catastale, la planimetria catastale esistente oggi in banca dati dell'Agenzia delle Entrate rispecchia con precisione la situazione attuale dell'unità immobiliare.

## **1.C Stato di possesso**

### *1.C.1 Immobile libero e/o occupato e acquisizione titolo*

Al momento del sopraluogo, il giorno 23.08.2023, l'u.i. risultava essere in locazione al [REDACTED] con scadenza 30/06/2025.

### *1.C.2 Esistenza contratti di affitto*

Al momento del sopraluogo, il giorno 23.08.2023, l'u.i. risultava essere in locazione al [REDACTED] con scadenza 30/06/2025.

### *1.C.3 Valore locativo del bene*

Dall'analisi di mercato effettuata, il valore medio annuale come canone d'affitto può essere di euro 3.000,00/anno.

---

## **1.D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

### 1.D.1 *Esistenza di formalità, vincoli od oneri di ogni tipo e natura*

In merito alle formalità gravanti sulle uu.ii. oggetto del presente sottogruppo, ho potuto verificare l'esistenza di:

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2009 - Registro Particolare 4143 Registro Generale 20194 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 66396/25112 del 06/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2015 - Registro Particolare 12803 Registro Generale 19528 Pubblico ufficiale REGA MARIANNA Repertorio 45443/16546 del 09/06/2015 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2021 - Registro Particolare 1215 Registro Generale 7377 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4449/2020 del 23/10/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BEDIZZOLE(BS)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2023 - Registro Particolare 15440 Registro Generale 22187 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 3493 del 27/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 1.D.1.1 *Altri Oneri*

Nessuno.

#### 1.D.2 *Vincoli o oneri di natura condominiale*

Nessuno.

#### 1.D.3 *Spese condominiali*

Nessuna.

## **1.E Regolarità edilizia ed urbanistica**

### 1.E.1 *Concessioni edilizie, certificato di abitabilità e conformità allo strumento urbanistico*

#### **Titoli autorizzativi esaminati**

Elenco ristrutturazione Concessione Edilizia P.E. n. 110 del 1976 del 19/06/1976 per

Fonte documentazione visionata Ufficio protocollo, Settore Edilizia, Comune di Bedizzole (BS).

Data verifica urbanistica 25.09.2023

### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico

P.G.T. VIGENTE (ai sensi della L.R. n.12 dell'11 marzo 2005)  
APPROVAZIONE (D.C.C. n.13 del 19/05/2023)

### **Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici      Zone A – Nucleo e Complessi sparsi di antica formazione

La destinazione residenziale è compatibile con le destinazioni indicate nello strumento urbanistico vigente.

#### *1.E.2      Abusi edilizi e loro sanabilità*

Rispetto alle tavole di progetto depositate con pratica edilizia d'origine del 1976 esiste, nella camera est, una finestra che in realtà è stata tamponata e/o non è mai esistita. Nel portico è presente un locale tecnico non presente nella pratica edilizia sopra citata.

#### *1.E.3      Quantificare i costi per la sanatoria eventuale e/o demolizione*

Le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo e/o verifica delle autorizzazioni edilizie sono sanabili. Al fine di ottemperare alla sanatoria edilizia di cui al punto precedente, dopo la consulta con il responsabile dell'ufficio comunale competente, si quantifica una spesa di euro 3.000,00 (tremilaeuro,00) comprensivo di Cassa di Previdenza, Iva al 22%, spese per diritti di presentazione e sanzione di euro 516,00.

Nella presente valutazione non è prevista la variazione catastale per il ripristino della situazione di progetto approvato che comporterebbe un costo di euro 1.000,00 (milleeuro,00) comprensivo di Cassa di Previdenza, Iva al 22%, spese per diritti di presentazione di euro 102,50.

#### *1.E.4      In caso di terreni, verificare destinazione con CDU*

Non necessario.

## 1.F Valore del bene e costi

### 1.F.1 Stima, Valore di mercato ed eventuali decurtazioni

#### 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, considerando una decurtazione del valore di partenza pari al 20%.

#### Basi del valore

Da tutto quanto riportato nel presente rapporto di valutazione, esperite le indagini volte ad accertare il più probabile prezzo di mercato di aree simili nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione, del reddito, della produttività, delle condizioni attuali dell'immobile, nonché di tutti gli altri elementi necessari ed utili ai fini delle indagini, l'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma, ritiene di poter assegnare la seguente valutazione.

Si ritiene doveroso precisare che la valutazione sotto-riportata è basata sul metodo sintetico-comparativo, ovvero sulla rilevazione dei prezzi di mercato di immobili simili presenti in zona, tenendo inoltre adeguato conto delle Quotazioni immobiliari pubblicate dalla C.C.I.A. della Provincia di Brescia, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché delle informazioni recuperate dalle agenzie immobiliari presenti nel Comune di Bedizzole (BS).

#### LOTTO 01

S.L.P. u.i. residenziale: mq 120,60

#### Beni Comparabili simili:

1 – Probrixia, immobili da ristrutturare, valore minimo: = € 510,00/mq

**Valore** determinabile sia pari a **euro 510,00x 120,60 mq** = € 61.506,00

**Per arrotondamento** = € **61.000,00**

### 1.F.2 Costi di eventuali abusi e valore finale del bene

|               |             |     |          |
|---------------|-------------|-----|----------|
| punto 1.B.2.2 | (a dedurre) | = € | 0,00     |
| punto 1.D.1.1 | (a dedurre) | = € | 0,00     |
| punto 1.E.3   | (a dedurre) | = € | 4.000,00 |

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 57.000,00** diconsi Euro cinquantasettemila,00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 45.600,00** diconsi Euro quarantacinquemilaseicento,00.



---

**Caratteristiche degli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

Il complesso residenziale è tipico dei caseggiati storici a corte, con porticati a piano terra, ampie stanze, anche con volti e archi in muratura.

Le due unità immobiliari si presentano in pessimo stato di conservazione.

- X Riscaldamento
- Tipologia:
- X Presente : Vetustà (anni) 20  
 Assente
- Centralizzato  
X Autonomo : Caldaie a gas metano a parete in locale C.T.  
Marca Viessman, Libretti Assenti.
- Elementi radianti  
X radiatori in alluminio a parete;  
Non è presente la dichiarazione di conformità.
- X Idrico-Sanitario Bagno:
- X W.c. con Bidet  
X Lavabo  
X Doccia
- Condizionamento  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Solare termico (produzione acqua calda)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- X Elettrico
- X Presente : Vetustà (anni)  
 Assente  
*Funzionante, non è presente la dichiarazione di conformità.*
- Antifurto  Presente : Vetustà (anni)  
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Domotica  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- X Classe energetica
- X Classe desunta dall'APE\*  
 Non desumibile

\* dalla visura sul portale CENED non risulta alcun APE.

Secondo la normativa vigente l'u.i. residenziale, in fase di vendita, deve dotarsi di Attestato di Prestazione Energetica D.G.R. della Regione Lombardia 26/06/2007 - n. 8/5018 e s.m.i..

2.B.1.2 Terreni agricoli e C.D.U.

Non presenti.

**Calcolo superfici di proprietà**

## SUB. 3: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

## Superficie principale

|               |               |    |        |
|---------------|---------------|----|--------|
| Piano Primo - | <u>S.L.P.</u> | mq | 185,00 |
|               | <u>Totale</u> | mq | 220,00 |

## Superficie secondarie

|             |                       |    |       |
|-------------|-----------------------|----|-------|
| Piano Terra | C.T. e Rip.           | mq | 20,00 |
| Piano Primo | Rip.                  | mq | 22,50 |
|             | <u>Indice mercato</u> | %  | 0,20  |
|             | <u>Totale</u>         | mq | 8,50  |

**Superficie commerciale sub. 3** mq **220,50**

## SUB. 4: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

## Superficie principale

|               |               |    |        |
|---------------|---------------|----|--------|
| Piano Terra   | S.L.P.        | mq | 330,00 |
| Piano Primo - | <u>S.L.P.</u> | mq | 205,00 |
|               | <u>Totale</u> | mq | 535,00 |

## Superficie secondarie

|             |                       |    |        |
|-------------|-----------------------|----|--------|
| Piano Terra | Portico e cantina     | mq | 74,00  |
| Piano Primo | Fienile               | mq | 111,00 |
|             | <u>Indice mercato</u> | %  | 0,20   |
|             | <u>Totale</u>         | mq | 37,00  |

|             |                       |    |          |    |
|-------------|-----------------------|----|----------|----|
| Piano Terra | Corte                 | mq | 1.150,00 | ** |
|             | <u>Indice mercato</u> | %  | 0,15     |    |
|             | <u>Totale</u>         | mq | 172,50   |    |

\*\* vengo comprese in questa valutazione metrica anche la superficie della piscina e quella del pollaio in quanto fabbricati completamente da ristrutturare.

**Superficie commerciale sub. 4** mq **744,50**

**Superficie commerciale totale LOTTO 02 sub. 3+4** mq **965,00**



## **2.B.2 Indicazione pregressa dei beni**

### *2.B.2.1 Confronto tra documenti catastali, atto di acquisto e atto di pignoramento*

Dalla lettura della documentazione presente nel fascicolo e dalle indagini eseguite è risultato che:

➤ Dati catastali assunti dall'atto di acquisizione del titolo:

Comune di Bedizzole (BS) – quota 1/1 proprietà del Sig. *omissis*.

Catasto Fabbricati:

- NCT/4 mapp. 57 sub. 3 - categoria A/2 cl. 3 vani 7,5, rendita Euro 406,71.
- NCT/4 mapp. 57 sub. 4 - categoria A/2 cl. 3 vani 18,5, rendita Euro 1003,22.

➤ Dati catastali assunti dai beni pignorati dall'atto di pignoramento:

Comune di Bedizzole (BS) – quota 1/1 proprietà di Sig. *omissis*.

Catasto Fabbricati:

- NCT/4 mapp. 57 sub. 3 - categoria A/2 cl. 3 vani 7,5, rendita Euro 406,71.
- NCT/4 mapp. 57 sub. 4 - categoria A/2 cl. 3 vani 18,5, rendita Euro 1003,22.

### *2.B.2.2 Difformità e quantificazione spesa per aggiornamento catastale*

Rispetto a quanto oggi depositato esistono delle piccole incongruità sulla distribuzione interna. La rettifica delle due planimetrie comporterebbe un costo di euro 1.000,00 (milleeuro,00) comprensivo di Cassa di Previdenza, Iva al 22%, spese per diritti di presentazione di euro 102,50.

## **2.C Stato di possesso**

### *2.C.1 Immobile libero e/o occupato e acquisizione titolo*

Al momento del sopraluogo, il giorno 23.08.2023, si è rilevato quanto segue:

- l'u.i. al sub. 3 era occupata dagli attuali locatari, [REDACTED]
- l'u.i. al sub. 4 era occupata dal debitore.

### *2.C.2 Esistenza contratti di affitto*

Al momento del sopraluogo, il giorno 23.08.2023, l'u.i. risultava essere in locazione al [REDACTED] con contratto di durata 4 + 4 anni dal 01/07/2018 al 30/06/2026.

### *2.C.3 Valore locativo del bene*

Dall'analisi di mercato effettuata, il valore medio annuale come canone d'affitto può essere di euro 4.800,00/anno.

---

## **2.D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

### *2.D.1 Esistenza di formalità, vincoli od oneri di ogni tipo e natura*

In merito alle formalità gravanti sulle uu.ii. oggetto del presente sottogruppo, ho potuto verificare l'esistenza di:

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2009 - Registro Particolare 4143 Registro Generale 20194 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 66396/25112 del 06/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2015 - Registro Particolare 12803 Registro Generale 19528 Pubblico ufficiale REGA MARIANNA Repertorio 45443/16546 del 09/06/2015 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2021 - Registro Particolare 1215 Registro Generale 7377 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4449/2020 del 23/10/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BEDIZZOLE(BS)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2023 - Registro Particolare 15440 Registro Generale 22187 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 3493 del 27/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### *2.D.1.1 Altri Oneri*

Nessuno.

#### *2.D.2 Vincoli o oneri di natura condominiale*

Nessuno.

#### *2.D.3 Spese condominiali*

Nessuna.

## **2.E Regolarità edilizia ed urbanistica**

### *2.E.1 Concessioni edilizie, certificato di abitabilità e conformità allo strumento urbanistico*

#### **Titoli autorizzativi esaminati**

Elenco

C.E. P.E. n. 105 del 1994 per realizzazione di piscina e recinzione  
C.E. P.E. n. 154 del 1979 per sostituzione solaio in legno e solaio in laterocemento  
C.E. P.E. n. 152 del 1976 per sistemazione di porzione di fabbricato  
C.E. P.E. n. 103 del 1974 per sistemazione di porzione di fabbricato

Fonte documentazione visionata

Ufficio protocollo, Settore Edilizia, Comune di Bedizzole (BS).

Data verifica urbanistica

25.09.2023

---

**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico P.G.T. VIGENTE (ai sensi della L.R. n.12 dell'11 marzo 2005)  
APPROVAZIONE (D.C.C. n.13 del 19/05/2023)

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici Zone A – Nucleo e Complessi sparsi di antica formazione

La destinazione residenziale è compatibile con le destinazioni indicate nello strumento urbanistico vigente.

*2.E.2 Abusi edilizi e loro sanabilità*

Rispetto alle tavole di progetto depositate, anche se parziali rispetto a tutto il complesso, si sono riscontrate delle difformità classiche rispetto alla distribuzione interna degli ambienti.

Non è stato possibile verificare la piscina in quanto resa completamente irraggiungibile dal verde infestante.

*2.E.3 Quantificare i costi per la sanatoria eventuale e/o demolizione*

Le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo e/o verifica delle autorizzazioni edilizie sono sanabili. Al fine di ottemperare alla sanatoria edilizia di cui al punto precedente, dopo la consulta con il responsabile dell'ufficio comunale competente, si quantifica una spesa di euro 6.000,00 (seimilaeuro,00) comprensivo di Cassa di Previdenza, Iva al 22%, spese per diritti di presentazione e sanzione di euro 1.032,00.

*2.E.4 In caso di terreni, verificare destinazione con CDU*

Non necessario.

**2.F Valore del bene e costi***2.F.1 Stima, Valore di mercato ed eventuali decurtazioni***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, considerando una decurtazione del valore di partenza pari al 20%.

**Basi del valore**

Da tutto quanto riportato nel presente rapporto di valutazione, esperite le indagini volte ad accertare il più probabile prezzo di mercato di aree simili nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione, del reddito, della produttività, delle condizioni attuali dell'immobile, nonché di tutti gli altri elementi necessari ed utili ai fini delle indagini, l'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma, ritiene di poter assegnare la seguente valutazione.

Si ritiene doveroso precisare che la valutazione sotto-riportata è basata sul metodo sintetico-comparativo, ovvero sulla rilevazione dei prezzi di mercato di immobili simili presenti in zona, tenendo inoltre adeguato conto delle Quotazioni immobiliari pubblicate dalla C.C.I.A. della Provincia di Brescia, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché delle informazioni recuperate dalle agenzie immobiliari presenti nel Comune di Bedizzole (BS).

**LOTTO 02**

S.L.P. u.i. residenziale: mq 120,60

**Beni Comparabili simili:**

1 – Probrixia, immobili da ristrutturare, valore minimo: = € 510,00/mq

**Valore** determinabile sia pari a **euro 510,00x 965,00 mq** = € 492.150,00

**Per arrotondamento** = € **492.000,00**

*2.F.2 Costi di eventuali abusi e valore finale del bene*

|               |             |     |          |
|---------------|-------------|-----|----------|
| punto 2.B.2.2 | (a dedurre) | = € | 0,00     |
| punto 2.D.1.1 | (a dedurre) | = € | 1.000,00 |
| punto 2.E.3   | (a dedurre) | = € | 6.000,00 |

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 485.000,00** diconsi Euro quattrocentoottantacinquemila,00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 388.000,00** diconsi Euro trecentoottantottomila,00.

---

**00.5 Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale : GEOM. ALBERTO SIMONELLI  
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al n. : 4985

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 e/o 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.
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Di non aver alcun interesse verso il bene in questione.
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Di Possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 23.10.2023.

**Geom. ALBERTO SIMONELLI**  
Contrada delle Bassiche, 47E  
25122 BRESCIA  
Tel. 030.46325 - Cell. 339.7867958  
Cod. Fisc.: SMNLR180M06B157B  
Partita I.V.A.: 03546380985

Timbro e firma \_\_\_\_\_

**00.6 Elenco della documentazione allegata al presente Rapporto di Valutazione:**

1. LOTTO 01

- Rilievo fotografico
- Scheda catastale con elab. Planimetrico

2. LOTTO 02

- Rilievo fotografico
- Scheda catastale con elab. Planimetrico