

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 110/2025

Giudice delegato:

Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Anagrafica

Procedente:

Rappresentato dagli Avvocati

Intervenuto:

Rappresentato dagli Avvocati

Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato



Esperto incaricato

Ing. ANDREA FRANCESCO ZINI
andrea.zini@pec.it
Via LUIGI GUSSALLI, 11
25125 BRESCIA
Tel. 329 3248748
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A4422



Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto

24/04/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

15/05/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione

04/08/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

24/09/2025

Identificazione dei lotti



LOTTO N. 1 di 1

Descrizione sintetica

VILLA CON PISCINA E AUTORIMESSA

Ubicazione

VIA MONTE SUELLO, 18 - PICEDO
25080 - POLPENAZZA DEL GARDA (BS)

Identificativi catastali

foglio 1, mapp. 1011, sub. 41
foglio 1, mapp. 1011, sub. 42
foglio 1, mapp. 1011, sub. 43



Quota di proprietà

1/1

Diritto di proprietà

PIENA PROPRIETA'

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 2 388 000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

€ 2 150 000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

MEDIA

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No vedi pagina 18

Conformità catastale

☐ Si ☒ No vedi pagina 20

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ No ☒ Si vedi pagina 22

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si vedi pagina 21

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ No ☒ Si vedi pagina 21

Limitazioni

Assunzioni limitative

☐ No ☒ Si vedi pagina 26

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE del 18/11/2005 - Registro Particolare 1839 Registro Generale 8680

Pubblico ufficiale DEFENDI CORRADO Repertorio 39144/10943 del 08/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Annotazione n. 655 del 21/08/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2008 - Registro Particolare 1906 Registro Generale 2895

Pubblico ufficiale MINISTERO B.C.A. DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA Repertorio 12287/2007
del 24/10/2007

ATTO AMMINISTRATIVO - DICHIARAZIONE DI IMPORTANTE CARATTERE ARTISTICO
L.633/41 ART. 20

ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2013 - Registro Particolare 914 Registro Generale 5878

Pubblico ufficiale DEFENDI CORRADO Repertorio 56754/19796 del 22/10/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2017 - Registro Particolare 3601 Registro Generale 5222

Pubblico ufficiale AMBROSINI DARIO Repertorio 126221/39560 del 21/07/2017

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

ISCRIZIONE del 08/04/2024 - Registro Particolare 224 Registro Generale 2298

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 839/2024 del 10/03/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 09/12/2024 - Registro Particolare 919 Registro Generale 8254

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13367/2024 del 05/11/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 1385 Registro Generale 1812

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2270/2025 del 14/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
3.	Audit documentale e Due Diligence	16
3.1.	Legittimità edilizia – urbanistica	16
3.2.	Rispondenza catastale	19
3.3.	Verifica della titolarità	21
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	23
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	23
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini	25
7.	Analisi estimativa	26
8.	Riepilogo dei valori di stima	27
9.	Allegati al rapporto di valutazione	28
10.	Dichiarazione di rispondenza	29



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☒ Provincia BRESCIA
- ☒ Comune POLPENAZZE DEL GARDA
- ☒ Frazione PICEDO
- ☐ Località
- ☐ Quartiere
- ☒ Via/Piazza MONTE SUELLO
- ☒ Civico n. 18

Zona

- ☒ Urbana
- ☒ Centrale
- ☐ Semicentrale
- ☐ Periferica

Mappa geografica





☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- ☒ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo



☒ **Tipologia immobiliare**

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Stato di conservazione:

- ☐ nuovo
- ☒ ristrutturato
- ☐ seminuovo
- ☐ usato
- ☐ rudere

Immobile:

- ☒ indipendente
- ☐ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- ☐ fabbricato storico
- ☒ fabbricato singolo
- ☐ fabbricato in linea
- ☐ fabbricato rurale
- ☐ fabbricato a schiera
- ☐ fabbricato bifamigliare
- ☐ fabbricato tipico
- ☐ fabbricato a corte
- ☐ complesso immobiliare

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- ☐ appartamento
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft)
- ☒ villa (subb. 41 e 43)
- ☐ villino
- ☐ villetta a schiera
- ☒ autorimessa (garage/box) (sub. 42)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina (locale di sgombero)
- ☐ altro



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

☒ Struttura in elevazione c.a.

☒ Solai c.a.

☒ Copertura *piana*

☐ Murature perimetrali

☐ Coibentazioni/Isolamenti

☐ Divisori tra unità

☒ Infissi esterni in alluminio con doppi vetri

☒ Infissi interni in legno

☒ Pavimenti e rivestimenti gres

☒ Impianto riscaldamento autonomo a pavimento

☒ Impianto sanitario autonomo

☒ Impianto gas

☒ Impianto elettrico

☐ Impianto climatizzazione

☐ Altri impianti

☐ Allaccio fognatura

☐ Fonti rinnovabili

☐ Finiture esterne

☒ N. totale piani 3 di cui 1 interrato

☐ Altro

☒ **Dimensione**

☐ Piccola

☐ Media

☒ Grande



☒ **Caratteri domanda e offerta**

☒ Lato acquirente

- ☒ Privato
- ☒ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente



☒ Lato venditore

- ☒ Privato
- ☒ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente



☒ **Forma di mercato**

- ☐ Concorrenza monopolistica
- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ Oligopolio
- ☒ Monopolio
- ☐ Monopolio bilaterale



☒ **Filtering**

- ☐ Assente
- ☒ Up
- ☐ Down

☒ **Fase del mercato immobiliare**

- ☐ Recupero
- ☒ Espansione
- ☐ Contrazione
- ☐ Recessione



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

I beni oggetto di stima consistono in un'ampia villa situata su una piccola collina con vista panoramica sul lago di Garda. L'edificio, denominato Casa Studio Atelier, è stato realizzato nei primi anni '70 su progetto dell'arch. Maurizio Betta e rappresenta un significativo esempio di architettura brutalista. L'immobile si distingue per la presenza di ampi portici con pareti inclinate traforate, per l'adozione del tetto giardino e per l'uso diffuso del cemento armato a vista, impiegato sia nelle strutture esterne sia negli ambienti interni, dove costituisce una caratteristica piastra nervata a copertura del soggiorno.

Recentemente l'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che hanno interessato anche le aree esterne. Tali lavori hanno comportato la realizzazione di una piscina affacciata direttamente sul soggiorno e la costruzione di una nuova rampa di accesso carraio.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli, collegati tra loro da una scala elicoidale monolitica. Al piano terra si trovano: un ampio soggiorno, la cucina, una camera con anticamera e bagno, una zona studio, un secondo bagno e una ulteriore camera con bagno, il tutto caratterizzato dalla presenza dei portici inclinati descritti in precedenza. Al piano primo è presente una spaziosa camera padronale con bagno e loggiato. Il piano interrato ospita i locali tecnici, una lavanderia, una cantina e una grande autorimessa.

Al momento del sopralluogo l'immobile e le aree esterne si presentano in perfetto stato di conservazione e manutenzione.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata, al piano terra, la demolizione della parete tra lo studio e la zona giorno antistante la camera situata nell'angolo Nord-Ovest dell'edificio. Tale suddivisione risulta coerente con quanto riportato nella documentazione catastale, ove il sub. 41 individua un'unità abitativa autonoma composta da camera, bagno e zona giorno, dotata di area scoperta ad uso esclusivo. A seguito della modifica, tuttavia, tale porzione di immobile perde l'autonomia funzionale originaria, venendo a integrarsi fisicamente con il resto dell'abitazione (sub. 43).

Si segnala che la camera posta al piano primo non possiede i requisiti di altezza interna per essere classificata come ambiente abitabile. Nella documentazione edilizia tale vano risulta infatti individuato come "guardaroba".

Dall'analisi dei titoli edilizi sono emerse, inoltre, modifiche all'andamento della rampa carraia e al profilo altimetrico dell'area a verde adiacente. Tali difformità, unitamente alla mancanza di congruità tra gli ultimi titoli edilizi e quelli precedenti e al fatto che i titoli autorizzativi più recenti non risultano sufficienti ad attestare lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.L. 69/2024, rendono necessario un intervento di regolarizzazione edilizia.

La porzione di corte scoperta identificata catastalmente con il subalterno 6, corrispondente all'area di ingresso antistante alla rampa carraia, risulta catastalmente censita come bene comune a tutte le unità

immobiliari ricomprese nel mappale 1011. Tale area, tuttavia, risulta fisicamente inclusa all'interno della recinzione della villa e pertanto utilizzata in via esclusiva.

Identificazione catastale

☒ Comune Censuario POLPENAZZE DEL GARDA

☒ Tipologia Catasto

☐ Terreni
☒ Fabbricati

☒ Identificativo

abitazione: ☐ Sezione
☒ Foglio 1
☒ Particella 1011
☒ Subalterno 41
☐ Graffati

abitazione: ☐ Sezione
☒ Foglio 1
☒ Particella 1011
☒ Subalterno 43
☐ Graffati

autorimessa: ☐ Sezione
☒ Foglio 1
☒ Particella 1011
☒ Subalterno 42
☐ Graffati

Confini

☒ Nord via Monte Suello
☒ Est area urbana (mapp. 6476)
☒ Sud area urbana (mapp. 6476)
☒ Ovest altri fabbricati e relative corti scoperte

Consistenza

☒ Rilievo ☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno

☒ Desunto graficamente da: ☒ Planimetria catastale
☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

☒ Data del sopralluogo: 28/05/2025

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

m²

434,48

Superficie secondarie

Indice mercantile

☐ Balconi	m ²	—, —	— %
☐ Terrazza	m ²	—, —	— %
☐ Veranda	m ²	—, —	— %
☐ Soffitta	m ²	—, —	— %
☐ Mansarda	m ²	—, —	— %
☐ Soppalco	m ²	—, —	— %
☒ Loggiato	m ²	26,30	40 %
☐ Taverna	m ²	—, —	— %
☒ Cantina	m ²	100,10	50 %
☐ Sgombero	m ²	—, —	— %
☒ Portico	m ²	160,17	60 %
☒ Autorimesse (box)	m ²	201,69	50 %
☐ Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	—, —	— %
☐ Posto auto coperto (tettoia)	m ²	—, —	— %
☐ Posto auto scoperto	m ²	—, —	— %
☒ Area esclusiva	m ²	1140,00	5 %
☐ Area condominiale scoperta	m ²	—, —	— %
☐ Area condominiale coperta	m ²	—, —	— %
☐ Altro	m ²	—, —	— %

Superficie commercialem²**749,00****Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**☒ Livello di piano

abitazione: Piano terra e primo

autorimessa: Piano interrato

☐ Ascensore☐ Presente☐ Vetustà dell'ascensore (anni)☐ Assente


☒ N. servizi

3



Bagno 1

Bagno 2

Bagno 3

☒☒☒

W.c.

☒☒☒

Lavabo

☒☒☒

Bidet

☒☒☒

Doccia

☐☐☐

Doccia con idromassaggio

☒☐☐

Vasca

☐☐☐

Vasca con doccia

☐☐☐

Vasca con idromassaggio

☐☐☐

Scaldabagno elettrico

12

12

12

Vetustà del bagno (anni)

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento

☒ Presente: Vetustà (anni) 12

☐ Assente


Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato

☒ Autonomo

Alimentazione:

☒ metano

☐ gas propano liquido

☐ olio combustibile

☐ elettrico

☒ pompa di calore

☐ biocombustibili

☐ teleriscaldamento


Elementi radianti

☐ radiatori

☒ pavimento/soffitto

☐ aria

☐ altro

☒ Presente: Vetustà (anni) 12

☐ Totale

☒ Parziale

☐ Assente

☒ Condizionamento




☒ Solare termico (produzione acqua calda)

☒ Presente:

Vetustà (anni) 12

☐ Assente



☒ Elettrico

☒ Presente:

Vetustà (anni) 12

☐ Assente

☒ Idraulico



☒ Presente:

Vetustà (anni) 12

☐ Assente



☐ Antifurto

☐ Presente:

Vetustà (anni)

☒ Assente



☐ Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Presente:

Vetustà (anni)

☒ Assente



☐ Impianto geotermico

☐ Presente:

Vetustà (anni)

☒ Assente

☒ Domotica



☒ Presente:

Vetustà (anni) 12

☐ Assente



☒ Manutenzione fabbricato

☐ Minimo

☐ Medio

☒ Massimo



☒ Manutenzione unità immobiliare

☐ Minimo

☐ Medio

☒ Massimo



☐ Classe energetica



☐ Classe desunta dall'ACE

☐ A+

☐ A

☐ B

☐ C

☐ D

☐ E

☐ F

☐ G

☒ Non desumibile





☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

☐ **Inquinamento**

- | | |
|---|---|
| ☐ Atmosferico | ☒ Assente |
| | ☐ Presente |
| ☐ Acustico | ☒ Assente |
| | ☐ Presente |
| ☐ Elettromagnetico | ☒ Assente |
| | ☐ Presente |
| ☐ Ambientale | ☒ Assente |
| | ☐ Presente |

☒ **Esposizione prevalente dell'immobile**

- ☐ Minimo
- ☐ Medio
- ☒ Massimo

☒ **Luminosità dell'immobile**

- ☐ Minimo
- ☐ Medio
- ☒ Massimo

☒ **Panoramicità dell'immobile**

- ☐ Minimo
- ☐ Medio
- ☒ Massimo

☒ **Funzionalità dell'immobile**

- ☐ Minimo
- ☒ Medio
- ☐ Massimo

☒ **Finiture dell'immobile**

- ☐ Minimo
- ☐ Medio
- ☒ Massimo



Audit documentale e Due Diligence

2.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☒ Fabbricato successivo 01/09/1967
- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967
- ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

- ☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Licenza o Concessione Edilizia Prot. 562 R.C. 7/74 del 05/05/1974 per la costruzione dell'abitazione
Prot. 319 R.C. 8/75 del 21/03/1975 variante
Prot. 2352 R.C. 49/79 del 27/08/1980 per costruzione muro di sostegno

- ☐ Permesso di Costruire

- ☒ Denuncia Inizio Attività (DIA) n. 50/10 prot. n. 4133 del 23/09/2011 per modifiche interne per la
realizzazione di due unità immobiliari
n. 15/12 prot. n. 874 del 03/03/2012 per modifiche interne
n. 6/13 prot. n. 520 del 06/02/2013 per modifiche interne
n. 38/15 prot. 505 del 11/02/2015 per realizz. piscina e rampa carraia

- ☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

- ☒ Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) Prot. 6564 del 07/12/2017 per mod. interne

- ☒ Altro: Autorizzazione paesaggistica n. 01/2055 del 02/01/2015

- ☒ Pratiche in sanatoria PdC in sanatoria prot. 1011 R.C. 10/05 del 14/05/2005 per diversa
localizzazione e andamento geometrico piscina, modifiche interne e
aumento superficie autorimessa

- ☐ Condonò edilizio

- ☒ Abitabilità ☒ Presente: P.E. 7/74 certificato del 10/12/1977
☐ Assente:

Documentazione visionata

Pratiche edilizie e documentazione allegata

Fonte documentazione visionata

Comune di Polpenazze del Garda (BS)

Data verifica urbanistica

04/06/2025

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

☒ Vigente

PGT

☐ Adottato

☐ Convenzione Urbanistica

☒ No

☐ Si

☐ Cessioni diritti edificatori

☒ No

☐ Si

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici e/o amministrativi

☒ No

☐ Si

☒ storico-artistici e/o archeologici

☐ No

☒ Si

Dichiarazione di importante carattere artistico
L.633/41 art. 20 trascritta a Salò in data 17/04/200
ai nn. 2895/1906

☐ Vincoli ambientali e/o paesaggistici

☒ No

☐ Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°A4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale di Polpenazze del Garda (BS) 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:

Diversa distribuzione interna, modifiche alla geometria della rampa carraia e al profilo altimetrico dell'area a verde adiacente oltre alla mancanza di congruità tra gli ultimi titoli edilizi e quelli precedenti.

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- ☐ No, perché
- ☒ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in € 8000,00

Ing. Andrea Francesco Zini





2.2. Rispondenza catastale



Immobili identificati in mappa Comune di Polpenazze del Garda, Foglio 1, particella 1011

☒	sub. 41	categoria A/2	classe 5	consistenza 3 vani	rendita € 263,39
☒	sub. 42	categoria C/6	classe 3	consistenza 180 mq	rendita € 316,07
☒	sub. 43	categoria A/7	classe 2	consistenza 18 vani	rendita € 1766,28



Documentazione visionata

- ☒ da Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
☐ da siti web

Elenco documentazione visionata

- ☐ Visura storica Catasto Terreni
☒ Visura storica Catasto Fabbricati
☒ Scheda catastale
☒ Elaborato planimetrico di subalternazione
☒ Elenco immobili
☒ Estratto mappa
☐ Tipo Mappale
☐ Tipo Frazionamento
☐ Altro

Data verifica catastale

19/05/2025



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°A4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Diversa distribuzione interna che non rispecchia la suddivisione in due unità catastali distinte.

I costi per la variazione della pratica catastale sono stimabili in € 1200,00

Ing. Andrea Francesco Zini





2.3. Verifica della titolarità



Titoli di provenienza

1) Abitazioni e autorimessa ora subb. 41, 42 e 43

- Tipo di atto COMPRAVENDITA
- Notaio CORRADO DEFENDI
- Data atto 02/08/2013
- Repertorio 56.586
- Raccolta 19.683
- Estremi Registrazione SALO' 08/08/2013 n°2657 serie 1T
- Estremi Trascrizione SALO' 13/08/2013 nn°4950/3591

2) Porzione mapp. 6476 su cui insiste parte della piscina ora confluito nel sub. 43

- Tipo di atto COMPRAVENDITA
- Notaio CORRADO DEFENDI
- Data atto 12/11/2019
- Repertorio 62.177
- Raccolta 23.994
- Estremi Registrazione SALO' 21/11/2019 n°25078 serie 1T
- Estremi Trascrizione SALO' 22/11/2019 nn°7571/5398

☒ Quota di proprietà

☒ Intera

☐ Parte:

☐ Usufrutto

☒ No

☐ Si

☐ Nuda proprietà

☒ No

☐ Si

Condizioni limitanti

☒ Servitù

☐ Non sono presenti servitù

☒ Sono presenti servitù

☒ da titolo Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Salò in data 01/08/2017 ai nn. 5222/3601

☐ apparenti

☒ Vincoli

☒ No

☒ Si

Dichiarazione di importante carattere artistico L.633/41 art. 20 trascritta a Salò in data 17/04/2008 ai nn. 2895/1906





☐ Oneri

- ☒ No
☐ Si se Si quali



☐ Pesì

- ☒ No
☐ Si se Si quali



☐ Gravami

- ☒ No
☐ Si se Si quali



Stato del possesso del bene alla data della valutazione



☐ Libero

☒ Occupato

- ☒ dall'esecutato ☐ iure hereditatis
☐ da coniuge separato o ex coniuge
☐ da terzi:
☐ Tipo di contratto Non risultano contratti registrati
☐ €/anno
☐ Rata
☐ Durata in anni
☐ Inizio locazione
☐ Scadenza contratto
☐ Estremi registrazione



Il contratto di cui sopra è:

- ☐ Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
☐ Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile



Data verifica presso Agenzia Entrate 05/06/2025

Vincoli, oneri e spese condominiali

☐ Vincoli o oneri di natura condominiale

- ☐ Si
☒ No



☐ Vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo

- ☐ Si
☒ No



☐ Spese condominiali

- ☐ Ammontare medio delle spese ordinarie
☐ Millesimi
☐ Spese insolute
☐ Spese annue fisse e di gestione ordinaria





- ☐ Spese straordinarie deliberate non ancora scadute
- ☐ Cause in corso



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

Dall'analisi degli atti rinvenuti e dalla documentazione di causa, a carico dei beni in oggetto risultano i seguenti vincoli e servitù:

- DICHIARAZIONE DI IMPORTANTE CARATTERE ARTISTICO L. 633/41 ART. 20 trascritta a Salò in data 17/04/2008 ai nn. 2895/1906, derivante da atto amministrativo del Ministero B.C.A. direzione regionale in data 24/10/2007, rep. n. 12287/2007
- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO trascritta a Salò in data 01/08/2017 ai nn. 5222/3601, derivante da atto a rogito Notaio Dario Ambrosini in data 21/07/2017, rep. n. 126221/39560, a carico dei beni in origine identificati al foglio 3, mappale 1011, sub. 36, 37 e 38 (da cui per variazione hanno avuto origine i subb. in oggetto) ed a favore dei beni in origine identificati al foglio 3 mappale 1011 subb. 15, 16 e 17, in forza del quale il signor [REDACTED], che ha provveduto alla piantumazione con piante ad alto fusto lungo il confine, si è obbligato: 1) alla potatura periodica delle piante piantumate sul fondo servente di sua proprietà, 2) alla pulizia periodica dalle foglie e rami che dovessero cadere nella proprietà confinante. Allo stesso tempo la proprietà confinante si è obbligata a tollerare la presenza delle piante a condizione che le stesse non superino un'altezza massima dal suolo di metri 1,60 e comunque non oltre la vista dal parapetto degli appartamenti.

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

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Salò in data 14/12/2012 ai nn. 8680/1839 e rettificata con nota del 14/03/2012 iscritta a Salò ai nn. 1442/197 a favore di [REDACTED] [REDACTED] atto a rogito Notaio Corrado Defendi in data 08/11/2005 rep. n. 39144/10943 successivamente frazionata in quote annotata a margine della suddetta iscrizione in data 02/04/2012 ai nn. 1819/252 nella quale i beni censiti al foglio 3, particella 1011, subb. 2 e 3, da cui hanno avuto origine per variazione i subb. in oggetto, sono stati inseriti nella quota n.1 a garanzia di un capitale di € 700.000,00 per un totale di € 1.400.000,00 atto a rogito Notaio Corrado Defendi in data 15/03/2012, rep. n. 54980/18643 e successiva restrizione di beni annotata a margine della suddetta iscrizione in data 21/08/2013 ai nn. 5020/655 con la quale è stata liberato dall'ipoteca il sub. 3 atto a rogito Notaio Corrado Defendi in data 30/07/2013, rep. n. 56571/19672



- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Salò in data 25/10/2013 ai nn. 5878/914 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà dei beni censiti foglio 3, particella 1011 sub. 3 per un importo capitale di € 120.000,00 ed un totale di € 180.000,00 atto a rogito Notaio Corrado Defendi in data 22/10/2013 rep. n. 56754/19796
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Salò in data 08/04/2024 ai nn. 2298/224 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà dei beni censiti foglio 1, particella 1011 subb. 41, 42 e 43 oltre ad altri beni per un importo capitale di € 486.064,20 ed un totale di € 680.000,00 atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 10/03/2024, rep. n. 839/2024
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Salò in data 09/12/2024 ai nn. 8254/919 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà dei beni censiti foglio 1, particella 1011 subb. 41, 42 e 43 per un importo capitale di € 3.105.889,76 ed un totale di € 3.120.000,00 atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 05/11/2024, rep. n. 13367/2024
- PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da atto giudiziario trascritto a Salò in data 26/03/2025 ai nn. 1812/1385 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà dei beni censiti foglio 1, particella 1011 subb. 41, 42 e 43 atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario in data 14/03/2025, rep. n. 2270/2025

5. Fasi-accertamenti e date delle indagini

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

- in data 24/04/2025, il sottoscritto veniva nominato C.T.U. per provvedere alla relazione di stima degli immobili staggiti;
- in data 19/05/2025 il sottoscritto recuperava presso l'Agenzia del Entrate di Brescia l'estratto mappa, l'elaborato di subalternazione, l'elenco immobili, le visure storiche per immobile e le visure per soggetto, le schede catastali e le ispezioni ipotecarie;
- in data 20/05/2025 il sottoscritto riceveva dal Notaio Corrado Defendi, a seguito della richiesta effettuata, copia degli atti di provenienza;
- in data 28/05/2025 il sottoscritto si recava presso i luoghi di causa nel comune di Polpenazze del Garda (BS) unitamente al custode giudiziario nominato, avv. Davide Bonetti, accedendo ai luoghi di causa in presenza del sig. [REDACTED], verificando le condizioni di utilizzo dei beni ed effettuando un rilievo diretto e fotografico al fine di valutare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici e catastali;
- in data 04/06/2025 il sottoscritto, a seguito della richiesta effettuata, riceveva dal comune di Polpenazze del Garda (BS) la copia dei titoli autorizzativi relativi alla richiesta di accesso agli atti presentata;
- in data 04/06/2025 il sottoscritto, a seguito della richiesta effettuata, riceveva da parte dell'Agenzia del Entrate di Brescia – Salò la verifica in merito all'esistenza di contratti locazione registrati per i beni in oggetto;
- dal giorno 09/06/2025 il sottoscritto eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione.

6. Analisi estimativa

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.

Assunzioni limitative

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati.

Il rilievo dell'immobile è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto per il conteggio delle superfici e per la verifica della regolarità edilizia e catastale.

Condizioni limitative

Non vi sono condizioni limitative che possono incidere sul risultato della valutazione.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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

Valutazione

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il criterio di stima mono-parametrico con confronto dei valori forniti da banche dati e da analisi di mercato sulle compravendite.

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione del bene, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che il bene è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta.

Comune di Polpenazze del Garda (BS), Catasto Fabbricati, sez. NCT, foglio 1, mapp. 1011
Subb. 41, 42, 43 e 39 (BCNC)

Descrizione	Superficie lorda [mq]	Indice mercantile [%]	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore piena proprietà [€]
Abitazione PT	307,98	100	307,98		
Portici	160,17	60	96,10		
Abitazione P1	126,50	100	126,50		
Loggia	26,30	40	10,52		
Abitazione P-1	100,10	50	50,05		
Autorimessa	201,69	50	100,85		
Corte	1140,00	5	57,00		
Totale	2062,74		749,00	3 200,00	2 396 800,00
CORREZIONI DELLA STIMA					
Pratica in sanatoria e oblazione					-8 000,00
Variazione catastale					-1 200,00
Valore (arrotondato) piena proprietà in libero mercato					2 388 000,00
Riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi					-238 000,00
Valore di mercato piena proprietà in condizioni di vendita forzata					2 150 000,00

7. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa Comune di Polpenazze del Garda (BS), Foglio 1, particella 1011

☒ sub. 41	categoria A/2	classe 5	consistenza 3 vani	rendita € 263,39
☒ sub. 42	categoria C/6	classe 3	consistenza 180 mq	rendita € 316,07
☒ sub. 43	categoria A/7	classe 2	consistenza 18 vani	rendita € 1766,28

Il più probabile **valore in libero mercato** della quota pari a **1/1 della piena proprietà** viene di fatto quantificato in € **2 388 000,00** diconsi Euro DUEMILIONITRECENTOTTANTOTTOMILA/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della quota pari a **1/1 della piena proprietà** viene quantificato in € **2 150 000,00** diconsi Euro DUEMILIONICENTOCINQUANTAMILA/00

8. Allegati al rapporto di valutazione

- A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Polpenazze del Garda (BS) (10 facciate);
- B. Titoli autorizzativi con estratti degli elaborati grafici; fonte: Comune di Polpenazze del Garda (BS) (15 facciate);
- C. Estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco immobili, schede catastali e visure storiche; fonte: Agenzia delle Entrate di Brescia (22 facciate);
- D. Indicazione delle difformità riscontrate dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Polpenazze del Garda (BS) rispetto ai titoli autorizzativi e alle planimetrie catastali (3 facciate);
- E. Ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia (64 facciate);
- F. Estratti del P.G.T. vigente del comune di Polpenazze del Garda (BS) fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia (9 facciate);
- G. Copia atto di provenienza, fonte: Notaio Corrado Defendi (11 facciate);
- H. Copia atto di provenienza, fonte: Notaio Corrado Defendi (13 facciate);

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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 i beni 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 sono ubicati gli immobili.
- ☒ Ha ispezionato di persona le proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 04/08/2025

Il presente rapporto di valutazione è costituito da 29 facciate con 8 allegati per un totale di 176 facciate.