

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 120/2025

Giudice delegato: Dott. Gianluigi Canali

Anagrafica

Creditore procedente:

Unicredit S.P.A.

Con sede a Milano - p.zza Gae Aulenti n°3
20154 MILANO - C.F./P.Iva 00348170101

Rappresentato da:

Avv. Roberto Beccalossi del Foro di Brescia
Con Studio in via Tosio, 24 – Brescia

E mail: roberto.beccalossi@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig. **Sutera Riccardo**

In qualità di: proprietario 1/1 - C.f. STRRCR71B17D045F
via Trento n°24 – 25081 Bedizzole

Esperto incaricato

Arch. Mariangela Astori

Via G. Corna Pellegrini, n°3 – Brescia

CF STRMNG71B59B157O

Tel +393387038824

Pec mariangela.astori@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di ARCHITETTI di Brescia nr. 1830

Timbro e firma _____



arch. mariangela astori

via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 1

Date:

Nomina dell'esperto:

21/05/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

29/05/2025 (telematico)

Data della consegna del rapporto di valutazione:

28/08/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

01/10/2025

Identificazione dei lotti:

Descrizione sintetica:

lotto 1: Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Bedizzole, in via Trieste n°24 - piano T-1

lotto 2: Unità immobiliare ad uso garage sita nel Comune di Bedizzole, in via Trieste n°24 - piano S1

Ubicazione:

BEDIZZOLE (BS)

Identificativi catastali:

Comune di BEDIZZOLE (codice A729)

lotto 1: Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 5 - Part. 833 - Sub 2 - Cat. A/2 - Vani 5,5 - PT-1;

lotto 2: Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 5 - Part. 833 - Sub 8 - Cat. C/6 - 31 mq - S1;

Quota di proprietà:

Sutera Riccardo

1/1

Diritto di proprietà:

piena proprietà

Divisibilità degli immobili:

NO

LOTTO 1 (sub 2)

VALORE IN LIBERO MERCATO

NUDA PROPRIETA':

€ 95.830,00 (euro novantacinquemilaottocentotrenta /00)

USUFRUTTO VITALIZIO:

€ 41.070,00 (euro quarantunomilazeroasettanta/00)

VALORE DI VENDITA FORZATA

NUDA PROPRIETA' :

€ 81.455,50 (euro ottantunomilaquattrocentocinquantacinque/50)

LOTTO 2 (sub 8)

VALORE IN LIBERO MERCATO:

€ 27.700,00 (euro ventisettemilasettecento /00)

VALORE DI VENDITA FORZATA :

€ 23.545,00 (euro ventitremilacinquecentoquarantacinque/00)



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 - 25123 brescia --cell. +393387038824 - mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 2

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☒ Sì ☐ No se No vedi pag

Conformità catastale

☒ Sì ☒ No se No vedi pag 12

Conformità titolarità

☒ Sì ☐ No se No vedi pag

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ No ☒ Sì se Sì vedi pag 13

Spese condominiali arretrate

☐ No ☐ Sì se Sì vedi pag

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Sì se Sì vedi pag 13

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Sì se Sì vedi pag

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Sì se Sì vedi pag

Condizioni limitative

☐ No ☒ Sì se Sì vedi pag 13

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità rilevate dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

- **pignoramento immobiliare** del 21/03/2025, trascritto a Brescia in data 03/04/2025 ai nn. 14664 reg. gen. /10156 reg. part. a favore di "UniCredit S.p.A., con sede a Milano (MI)" contro il signor Sutera Riccardo per la quota parte di 1/1 di piena proprietà, dei mappali sez NCT - fg. 5, part. 833, sub 2 (catasto fabbricati) e sez NCT fg. 5, part. 833, sub 8 (catasto fabbricati);
- **ipoteca volontaria** del 25/07/2006, trascritto a Brescia in data 26/07/2006 ai nn. 41434 reg. gen. /9379 reg. part. a favore di "Unicredit Banca per la casa S.P.A. con sede a Milano" contro il signor Sutera Riccardo per la quota parte di 1/1 di piena proprietà, con l'intervento della sig.ra Abbate Virginia, dei mappali sez NCT - fg. 5, part. 833, sub 2 (catasto fabbricati) e sez NCT fg. 5, part. 833, sub 8 (catasto fabbricati);
- **atto tra vivi** di compravendita, Notaio F. Santosuosso del 04/07/2006 rep. 29938/10225 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 24/07/2006 al n° 40701 del registro generale e n° 24223 del registro particolare.



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 - 25123 brescia --cell. +393387038824 - mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 3



- Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento generale degli immobili.....	6
3.	Descrizione unità in oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale.....	12
4.3.	Veridicità della titolarità	13
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	13
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	13
7.	Analisi estimativa.....	14
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	16
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	17
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	18



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it



Pag. 4



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Accettato l'incarico in data 29.05.2025 via telematica, l'Esperto procedeva, in data 29.05.2025, all'estrazione e visione della documentazione inerente Es. Im. N° 120/2025 dal portale telematico del Tribunale.

Letti gli atti e studiati i documenti si è reso evidente che il quesito richiedeva la descrizione ed una stima di due beni immobiliari ubicati nel Comune di Bedizzole, via Trento 24.

In data 29.05.2025 l'Esperto dava inizio alle operazioni peritali svolgendo le prime operazioni di visura catastale, visure ipotecarie e planimetriche negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi Catastali e Ipotecari. In data 03.06.2025 inoltrava via telematica le richieste di accesso agli atti al Comune di Bedizzole. In data 04.06.2025 inoltrava via mail al Notaio Santosuosso la richiesta di copia dell'atto notarile di compravendita e venivano inviate richieste documentazione anagrafica, residenziale e dello stato di famiglia dell'esecutata rispettivamente all'ufficio anagrafe/serv. Demografici del Comune di Bedizzole. In data 13.06.2025 si inoltrava via pec richiesta di accesso agli atti (inerenti contratti di locazione in essere) all'Agenzia delle Entrate. Il 18.06.2025 veniva fissato il sopralluogo ed in tale data veniva effettuato congiuntamente al dott. Boniotti Francesco (ausiliario del Custode cautelare) e all'avv. C. Cambedda. In data 20.06.2025 il tecnico scrivente effettuava l'accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Bedizzole. Altresi in data 27/08/2025 il tecnico scrivente effettuava un ulteriore operazione di visura catastale al fine di verificare lo stato di aggiornamento.



2. Inquadramento generale degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione lotto

- ☐ Provincia: Brescia
- ☐ Comune: Bedizzole
- ☐ Via/Piazza: via Trento n°24

Zona

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

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile - PGT vigente – 2025

☒ **Residenziale**



arch. mariangela astori

via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 6



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con gli ambiti di rilevanza ambientale e paesistica (R3) - PDR – Norme Tecniche di Attuazione, art. 8.

DDP (febb. 2025), Analisi paesistica – Carta delle componenti del paesaggio: componenti del paesaggio fisico naturale - cordoni Morenici – nuovo PGT (ex art.8, c.4, LR 12/05 e s.m e i.) – Relazione: art 5.1.

Fattibilità geologica: Classe 2c – Aree di particolare interesse geomorfologico, paesaggistico. Ambiti delle colline moreniche a morfologia ondulata con ripiani pianeggianti - Norme Geologiche di Piano correlate alla fattibilità geologica, art. 3.

☐ **Tipologia immobiliare**

☒ fabbricato

☐ antecedente il 1967

☒ edificato dopo 1967

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

SUB 2

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario:

BEDIZZOLE (codice A729)

☐ Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☐ Identificativo

☒ Sezione: NCT

☒ Foglio: 5

☒ Particella: 833

☒ Subalterno: 2

Confini

Indicare i confini catastali

☒ Nord: a.u.i

☒ Sud: a.u.i

☒ Est: affaccio su corte esclusiva

☒ Ovest: affaccio su corsello comune

☒ Interno ed esterno

Consistenza ☒ Rilievo

☒ Data del sopralluogo:

18/06/2025

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare**

☒ appartamento

☐ **Dimensione:**

☒ Media

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 7

SUB 8**Identificazione catastale**

- ☐ Comune Censuario: BEDIZZOLE (codice A729)
- ☐ Tipologia Catasto
- ☐ Identificativo
- ☐ Terreni
- ☒ Fabbricati
- ☒ Sezione: NCT
- ☒ Foglio: 5
- ☒ Particella: 833
- ☒ Subalterno: 8

Confini

Indicare i confini catastali

- ☒ Nord: a.u.i
- ☒ Sud: a.u.i
- ☒ Est: controterra
- ☒ Ovest: affaccio su corsello comune

Consistenza ☒ Rilievo☒ Interno ed esterno☒ Data del sopralluogo:

18/06/2025

☒ Desunto graficamente da:

- ☒ Planimetria catastale
- ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare**☒ appartamento☐ **Dimensione:**☒ Media**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie

Indice mercantile

SUB 2

- ☒ Superficie principale
m² 85,45 m² 85,45 100%

Superficie secondarie

- ☒ Balcone/portico
m² 23,80 m² 8,33 35%

- ☒ Corte/giardino ad uso esclusivo
m² 27,47 m² 4,12 15%

Superficie commercialem² **97,90**

arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 - 25123 brescia --cell. +393387038824 - mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 8

SUB 8

☒ Superficie principale
m² 31,96 m² 31,96 100%

Superficie secondarie

☒ Rip.
m² 9,60 m² 3,36 35%

Superficie commerciale m² 35,32

Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (foto in allegato)

L'immobile è situato nel Comune di Bedizzole, via Trento 24. Le unità immobiliari fanno parte di un edificio complesso di 5 unità abitative edificato negli anni 2005/2006 L'unità abitativa è composta da una zona giorno a piano terra con corte esclusiva, un piano primo destinato alla zona notte ed una unità immobiliare destinata ad autorimessa con annesso ripostiglio. Il complesso edilizio è stato costruito in ragione di:

- Pratica edilizia - PCD – 41/2005 del 16.08.2005 – RILASCIATA
- Pratica edilizia – DIA – 91D/2006 del 25.07.2006 – prot. n. 8451 modifiche partizioni interne
- Certificato di abitabilità – prot. n. 3452 del 26.06.2006.

Sono state rilevate ulteriori pratiche edilizie:

- Denuncia di costituzione catastale n. 2.267.1/2006 del 23/05/2006, prot. BS 0142822

L'unità immobiliare oggetto di perizia consta in un appartamento (sub 2) di c. 72,50 mq SL, con accesso da corte esclusiva e da zona porticata è costituito da una zona giorno composta da ingresso/soggiorno, cucina (con accesso al balcone), un disimpegno, un wc, mediante una scala interna si arriva al piano primo con una zona disimpegno dalla quale si accede a due camere, di cui una con balcone e al bagno. Gli ambienti presentano soffitto intonacato (h 2,70 mt), pavimentazioni in ceramica/monocottura, porte interne in laminato, infissi in legno, vetro doppio e persiane in legno.

All'unità immobiliare (sub 8) autorimessa (h 2,20 mt) con annesso locale ripostiglio a piano interrato si accede direttamente dalla corte esclusiva/portico tramite scala scoperta e dal corsello carraio comune. Gli ambienti a piano interrato hanno soffitto e pareti intonacati, pavimentazione in ceramica, serramenti in alluminio. Il locale ripostiglio è dotato di impianto acs e di riscaldamento.

I locali al momento del sopralluogo sono risultati in buono stato dal punto di vista strutturale ed igienico. L'impianto elettrico è sottotraccia e il riscaldamento è autonomo. Le unità immobiliari sono in buone condizioni di conservazione.

Caratteristiche edificio

- struttura portante in c.a. travi/pilastri;
- solaio in laterocemento;



arch. mariangela astori
via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 9

- muratura portante porizzata per muri fuori terra;
- tavolati per tramezze interne;
- copertura tetto a falde costruttura in legno;
- rampe, scale e balconi in c.a.
- porticato di accesso al piano terra;
- corte esclusiva in parte cementata ed in parte a verde.

Le finiture sono così riassumibili:

- pavimenti in monocottura in tutti gli ambienti;
- pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica smaltata - aerazione naturale;
- intonaco al civile tinteggiato a tempera,
- porte interne di normale fattura;
- serramenti esterni in legno con vetro termocamera e ante esterne in legno;
- impianto di riscaldamento e acs autonomo; sistema di distribuzione a radiatori;
- impianto elettrico sottotraccia con punti e prese in tutti i locali;
- sanitari del bagno di discreta fattura in ceramica;
- scala interna tra piano terra e piano primo con struttura in metallo e pedate in legno;

☐ Livello di piano : T, P1

Impianti in dotazione

- | | |
|--|--|
| ☐ Ascensore | ☒ assente |
| ☐ Riscaldamento | ☒ presente
☒ autonomo |
| ☐ Condizionamento | ☒ presente
☐ parziale |
| ☐ Elettrico | ☒ presente |
| ☐ Manutenzione fabbricato | ☒ buono |
| ☐ Manutenzione unità immobiliare | ☒ buono |
| ☐ Finiture unità immobiliare | ☒ discreto |

4. Audit Documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967
- ☒ Fabbricato successivo 01/09/1967



arch. mariangela astori
via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 10

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

- Pratica edilizia - PCD – 41/2005 del 16.08.2005
- Pratica edilizia – DIA – 91D/2006 del 25.07.2006 – prot. n. 8451 modifiche partizioni interne
- Certificato di abitabilità – prot. n. 3452 del 26.06.2006.
- Denuncia di costituzione catastale n. 2.267.1/2006 del 23/05/2006, prot. BS 0142822

☒ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico – Edilizia Privata – Comune di Bedizzole (BS)

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico: Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con gli ambiti di rilevanza ambientale e paesistica (R3) - PDR – Norme Tecniche di Attuazione, art. 8.

DDP (febb. 2025), Analisi paesistica – Carta delle componenti del paesaggio: componenti del paesaggio fisico naturale - cordoni Morenici – nuovo PGT (ex art.8, c.4, LR 12/05 e s.m e i.) – Relazione: art 5.1.

Fattibilità geologica: Classe 2c – Aree di particolare interesse geomorfologico, paesaggistico. Ambiti delle colline moreniche a morfologia ondulata con ripiani pianeggianti - Norme Geologiche di Piano correlate alla fattibilità geologica, art. 3.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ASTORI MARIANGELA, iscritto all'Albo/Ordine ARCHITETTI nr. 1830, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ edilizia dello stato attuale dell'unità immobiliare in ragione della documentazione rinvenuta nell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bedizzole (BS).



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 11

4.2 Rispondenza catastale

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
NCT	5	833	2		A/2	2	5,5 vani	€ 255,65	Via Trento n. snc – piano T-S1
NCT	5	833	8		C/6	2	31 mq	€ 57,64	Via Trento n. snc – piano S1

(Atto Pubblico) del 04/07/2006 – Repertorio n. 29938 in atti dal 07/11/2005 Rogante: Santosuosso Fabrizio – Sede: Gardone Val Trompia – Registrazione: Compravendita n° 24223.1/2006
Intestazione degli immobili:

Sutera Riccardo nata a Corsico (MI) il 17/02/1971 - CF: STRRCR71B17D045F – Proprietà per 1/1

Elenco documentazione visionata:

- * Visure per immobile;
- * Visure storiche per immobile;

Data verifica catastale: 29/05/2025 – 27/08/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto ASTORI MARIANGELA, iscritto all'Albo/Ordine ARCHITETTI di BRESCIA nr. 1830, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante l'archivio telematico dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio – Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ planimetrica catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari.

Si evidenzia comunque il mancato aggiornamento della numerazione civica;

☒ la NON REGOLARITÀ della situazione degli intestatari in ragione della mancata trascrizione dell'usufrutto di 1/1 vitalizio per il sub 2 (abitazione) a favore di Abbate Virginia nata a Trapani il 16/04/1947, come dichiarato nell'atto di compravendita del notaio Santosuosso - repertorio n. 29938 in atti dal 07/11/2005;



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia --cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 12

4.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Atto di compravendita, Notaio Santosuoso Fabrizio del 04/07/2006 ai nn. 40701 reg. gen. /24223 reg. part.

☒ Quota di proprietà: 1/1 – Sutura Riccardo

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

sez NCT fg 5 – part 833 – sub 2 – cat A/2

sez NCT fg 5 – part 833 – sub 8 – cat C/6

☒ Occupati: al momento del sopralluogo l'appartamento e l'autorimessa con annesso rip. sono risultati occupati dall'esecutato e dalla sig.ra Abbate Virginia.

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

Dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di competenza non sono pervenuti contratti/atti di locazione a nome e per conto dell'esecutato riguardanti le unità oggetto di perizia.

In ragione di quanto dichiarato nell'atto di compravendita si riportano le seguenti diciture:

- " è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. con particolare riferimento al part. 833 sub.11 – bene comune non censibile che identifica zona di passaggio comune e corte (quest'ultima inferiore a cinquemila mq), ricompresa negli elaborati identificativi catastali, comuni a tutti i subalterni";
- " quanto acquistato fa parte di un fabbricato costituito da più unità immobiliari con parti tra loro comuni, e per tanto si obbliga ad osservare le disposizioni di Legge in materia riguardanti la gestione del fabbricato, la ripartizione delle spese, e quant'altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento della singola proprietà";
- restano consolidate le "esistenti servitù relative agli impianti tecnologici primari, che si intendono costituite a reciproco favore e carico di tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso medesimo".

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità rilevate dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

- **pignoramento immobiliare** del 21/03/2025, trascritto a Brescia in data 03/04/2025 ai nn.14664 reg. gen. /10156 reg. part. a favore di "UniCredit S.p.A., con sede a Milano (MI)" contro il signor Sutura Riccardo per la quota parte di 1/1 di piena proprietà, dei mappali sez NCT - fg. 5, part. 833, sub 2 (catasto fabbricati) e sez NCT fg. 5, part. 833, sub 8 (catasto fabbricati);



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 13

- **ipoteca volontaria** del 25/07/2006, trascritto a Brescia in data 26/07/2006 ai nn. 41434 reg. gen. /9379 reg. part. a favore di "Unicredit Banca per la casa S.P.A. con sede a Milano" contro il signor Sutura Riccardo per la quota parte di 1/1 di piena proprietà, con l'intervento della sig.ra Abbate Virginia, dei mappali sez NCT - fg. 5, part. 833, sub 2 (catasto fabbricati) e sez NCT fg. 5, part. 833, sub 8 (catasto fabbricati)
- **atto tra vivi** di compravendita, Notaio F. Santosuosso del 04/07/2006 rep. 29938/10225 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 24/07/2006 al n° 40701 del registro generale e n° 24223 del registro particolare.
Nell'atto di compravendita si evince esistere un diritto vitalizio di abitazione, non riportato negli atti catastali, sull'immobile in oggetto a favore della sig.ra Abbate Virginia (madre del sig. Sutura).

7. Analisi estimativa : sviluppo analitico

Metodo comparativo: determinazione del più probabile valore di mercato

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiati è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- ☒ Metodo del confronto
 - ☒ MCA con nr. X comparabili
 - ☐ Sistema di Stima
 - ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - ☐ Sistema di ripartizione
 - ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

L'espletamento delle operazioni peritali è stato svolto con l'obiettivo finale di raccogliere tutti i dati relativi all'individuazione dei beni, la loro ubicazione, la loro consistenza catastale e la loro regolarità normativa ed edilizia. A tale proposito si è considerato gli interventi edilizi eseguiti, lo stato di conservazione, gli elementi riscontrabili e visibili esternamente ed il contesto urbano in cui sono inseriti. Nella definizione del valore degli immobili si è fatto riferimento a dati di valore unitario di beni immobiliari analoghi, ubicati in zone limitrofe e di recente compravendita. Sono state valutate diverse indicazioni, tra cui quelle dell'Osservatorio Quotazioni immobiliari del 1° semestre 2025 per Bedizzole e del Borsino Immobiliare luglio/agosto 2025 che riportano, per residenziale recente/abitabile nel comune di Bedizzole, zona Centrale, abitazioni di tipo civile un valore max di 1.568,00 €/mq, e per box/autorimessa un valore max di 900,00 €/mq. A rilevazioni eseguite, comparati e mediati i dati raccolti, tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, della loro ubicazione, del loro stato di manutenzione, lo scrivente Tecnico Esperto ritiene congrua



arch. mariangela astori
via g. coma pellegrini 3 - 25123 brescia --cell. +393387038824 - mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 14

l'attribuzione di un valore di mercato unitario pari a €/mq 1.400 per l'unità residenziale e di €/mq 790,00 per l'autorimessa con annesso locale rip.

1° – Osservazione del mercato immobiliare: rilevazione del segmento di mercato e dei dati immobiliari.

Avendo preso in considerazione un'immobili A/2 e C/6 simili a quelli staggiti per localizzazione, superficie e numero di locali, si attribuisce un valore di € 4,33/mq per l'abitazione, corrispondenti a **€ 423,90** mensili (arrotondato) quale canone d'affitto, mentre per l'autorimessa il valore attribuito è di € 2,83/mq, corrispondenti a **€ 100,00** mensili (valore arrotondato).

Considerando le motivazioni sopra elencate si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 15%

LOTTO 1

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 97,90 x 100%
(fg 5 – part. 833 – sub.2) quote proprietà 1/1

mq 97,90

Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente:

Valore di mercato stimato senza gravami

€ 137.060,00 +

A detrarre : oneri e spese di aggiornamento (pratica catastale)

€ 160,00 -

VALORE DI MERCATO DEFINITIVO

€ 136.900,00

Valore di mercato libero:

€ 136.900,00

diconsi (euro centotrentaseimilanovecento/00)

Calcolo usufrutto e nuda proprietà

Rilevata l'esistenza del vincolo pregiudizievole riportato nell'atto di compravendita del 04/07/2006 rep. 29938/10225, in ragione dell'età dell'usufrutto vitalizio di abitazione si è proceduto al calcolo del valore di mercato relativo all'usufrutto stesso (30%) e alla nuda proprietà (70%) secondo le tabelle e i coefficienti aggiornati riportati nel D.M. del 27/12/2024 pubblicato su G.U. n.305 del 31/12/2024 del Ministero Economia e Finanza aggiornati al 2025.

Valore di mercato libero nuda proprietà:

€ 95.830,00

diconsi (euro novantacinquemilaottocentotrenta/00)

Valore usufrutto :

€ 41.070,00

diconsi (euro quarantunomilazerosettanta/00)

Probabile valore di vendita forzata (= -15% c. rispetto a € 95.830,00):

€ 81.455,50

diconsi (euro ottantunomilaquattrocentocinquantacinque/50)

LOTTO 2

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 35,32 x 100%
(fg 5 – part. 833 – sub.8) quote proprietà 1/1

mq 35,32



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 15

Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente:

Valore di mercato stimato senza gravami	€	27.902,00
VALORE DI MERCATO DEFINITIVO	€	27.902,00

Valore di mercato libero arrotondato: € **27.900,00**

diconsi (euro ventisettemilanovecento/00)

Probabile valore di vendita forzata (= -15% c. rispetto a € 27.900,00): € 23.715,00
diconsi (euro ventitremilasettecentoquindici/00)

Salvo errori ed omissioni.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Sì

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

8. Riepilogo dei valori di stima**CATASTO FABBRICATI**

Per quanto concerne l'immobile identificato:

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
NCT	5	833	2		A/2	2	5,5 vani	€ 255,65	Via Trento n. snc – piano T-S1
NCT	5	833	8		C/6	2	31 mq	€ 57,64	Via Trento n. snc – piano S1

LOTTO 1

(fg 5 – part. 833 – sub 2) quote proprietà 1/1

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 97,90 x 100%

mq 97,90

Valore di mercato libero nuda proprietà:

€ **95.830,00**

diconsi (euro novantacinquemilaottocentotrenta/00)

Valore usufrutto :

€ **41.070,00**

diconsi (euro quarantunomilazerosettanta/00)

Probabile valore di vendita forzata (= -15% c. rispetto valore di € 95.830,00): € 81.455,50
diconsi (euro ottantunomilaquattrocentocinquantacinque/50)



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 16

LOTTO 2

(fg 5 – part. 833 – sub 8) quote proprietà 1/1

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 35,32 x 100%

mq 35,32

Valore di mercato libero arrotondato:

diconsi (euro ventisettemilanovecento/00)

€ 27.900,00

Probabile valore di vendita forzata (= -15% c. rispetto a € 27.900,00):

diconsi (euro ventitremilasettecentoquindici/00)

€ 23.715,00

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Astori Mariangela

Iscritto all'Ordine/Albo:

Architetti di Brescia

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione, in conformità al Codice delle Listino Immobiliari della Camera di Commercio di Brescia e la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 28/08/2025



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

Pag. 17

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico
2. Atti di provenienza
3. Titoli autorizzativi
4. Schede catastali
5. Visure catastali attuali e storiche
6. Ispezioni telematiche



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia --cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

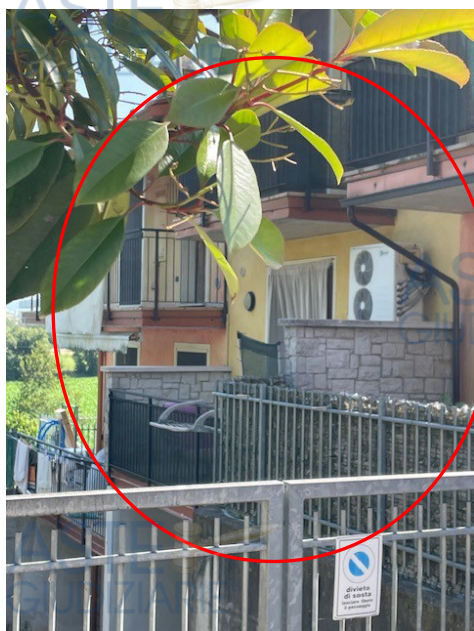
Allegato 1 – Rilievo fotografico



Ingresso



Corte esclusiva - giardino



Balcone su corsello comune



arch. mariangela astori

via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

i.

Zona giorno piano terra



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it



Zona notte piano primo



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia --cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare serramento

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano Interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



arch. mariangela astori

via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 22

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

