



Geom. Giuseppe Dusi

STUDIO TECNICO

Via G. Marconi n. 64

25080 - Serle (BS)

Tel e fax 0306910664

Mail: dusi.giuseppe@tiscali.it



Egr. Dr. Gabriele Lipani



VALUTAZIONE IMMOBILI NEL COMUNE DI
MARCHENO (BS) PER LIQUIDAZIONE



CONTROLLATA N. 562/2024



ASTE GIUDIZIARIE





PREMESSA:

Il sottoscritto geom. Giuseppe Dusi iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al n. 4400, nominato dal Dr. Gabriele Lipiani per redigere la relazione di stima degli immobili sito nel Comune di Marcheno (BS) per la quota della ricorrente

ATTI CATASTALI ED IDENTIFICATIVI:

Gli immobili risultano attualmente così identificati:

Lotto A:

2. Immobili siti nel Comune di MARCHENO (Codice E928) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	20	19	6			A/3	3	14,0 vani	Totali: 361 m ² Totale escluse aree scoperte**: 350 m ²	Euro 535,05 Lire 1.036.000	VIA ANGELO CANOSSI Piano T - 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: Notifica in corso con protocollo n. BS0441544 del 13/12/2004

Totale: vani 14 Rendita: Euro 535,05

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/05/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA (BS) Repertorio n. 10801.1/2015 Trascrizione n. 10801.1/2015 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 19/05/2015	FMA1	SCIA (BS) Repertorio n. 173 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI							

Lotto B:

1. Immobili siti nel Comune di MARCHENO (Codice E928) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	16	67	502			A/3	2	4,5 vani	Totali: 106 m ² Totale escluse aree scoperte**: 104 m ²	Euro 146,42	VIA MARTIN LUTHER KING Piano 1 VARIAZIONE del 30/09/2020 Pratica n. BS0109902 in atti dal 30/09/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 34193.1/2020)	Annotazione
2	NCT	16	67	504			A/3	3	4,5 vani	Totali: 102 m ² Totale escluse aree scoperte**: 99 m ²	Euro 171,98	VIA MARTIN LUTHER KING n. S/N Piano S1-T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3	NCT	16	67	505			C/2	2	30m ²	Totali: 39 m ²	Euro 13,32	VIA MARTIN LUTHER KING n. S/N Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: acquisizione planimetria -classamento e rendita validati

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita validati

Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: vani 9 m² 30 Rendita: Euro 331,72

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/05/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA (BS) Repertorio n. 10801.1/2015 Trascrizione n. 10801.1/2015 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 19/05/2015								(1) Proprietà 13/120	

3. Immobili siti nel Comune di MARCHENO (Codice E928) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	16	74		-	SEMINATIVO	01		00 05	Euro 0,02 Lire 40	Euro 0,01 Lire 25	VARIAZIONE GEOMETRICA del 21/11/1997 in atti dal 21/11/1997 ATTO IN DEROGA (n. 67400.1/1997)	Annotazione

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/10/2020 Pubblico ufficiale REBUFFONI Sede LUMEZZANE (BS) Repertorio n. 56956 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 41633 registrato in data 14/10/2020 - RINUNCIA ABDICATIVA Volturno n. 14387.1/2020 - Pratica n. BS0136114 in atti dal 12/11/2020								(1) Proprietà 13/120	

Diapositiva 2

FMA1 Francesco Mercury - Auctions; 04/12/2025



Lotto C:

4. Immobili siti nel Comune di MARCHENO (Codice E928) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	32		-	PRATO	03		13 30	Euro 3,43 Lire 6.650	Euro 3,09 Lire 5.985	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/09/1994 in atti dal 19/11/1997 (n. 7391.1/1995)
2	12	38		-	BOSCO CEDU	01		05 00	Euro 0,52 Lire 1.000	Euro 0,15 Lire 300	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/09/1994 in atti dal 19/11/1997 (n. 7391.1/1995)

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 13/120
2			(1) Proprieta' 13/120
3			(1) Proprieta' 47/60

DATI DERIVANTI DA

[Atto del 08/08/2022 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Sede LUMEZZANE (BS) Repertorio n. 59922 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26213.1/2022
Reparto PI di BRESCIA in atti dal 12/08/2022]

Lotto A



Fabbricato realizzato antecedentemente al 1967 ristrutturato e ampliato nel 1975, successivamente è stato ristrutturato il piano terra negli anni '90. L'immobile si sviluppa su tre piani con accesso da piano terra e scala interna che collega i tre piani. Composto a piano terra da disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera, portico, lavanderia e loc. caldaia, corte esclusiva; a piano primo vano scala, bagno, cucina, corridoio, soggiorno, wc, tre camere, cantina e balcone; a piano secondo un unico ampio sottotetto con terrazzo. L'unità immobiliare è servita da tutte le utenze e da tutte le urbanizzazioni primarie.

Da sopralluogo effettuato l'immobile presente delle difformità tra stato di fatto e planimetria catastale. A piano terra sono state eseguite delle modifiche interne alle pareti divisorie e

spostate le posizioni dei vani rispetto a quelle dichiarate in planimetria. A piano secondo sono state eseguite delle piccole modifiche interne nella zona ingresso alle aperture interne

Lotto B

Fabbricato realizzato antecedentemente al 1942 parzialmente ristrutturato nei primi anni '80, recentemente è stato oggetto di rifacimento della copertura con CILA prot. 7921 del 27/09/2023. Composto a piano seminterrato da due cantine; a piano terra da un appartamento con cucina, soggiorno, bagno, due camere, corridoio e balcone; a piano primo appartamento con cucina, soggiorno, due camere, bagno, loggia e terrazzo.

L'unità immobiliare è servita da tutte le utenze e da tutte le urbanizzazioni primarie

**Lotto C:**

Terreno agricolo posizionato in zona collinare, mantenuto a bosco perché incolto, facilmente accessibile perché confinante con strada comunale, ma in forte pendenza che ne rende difficoltoso l'uso e la coltivazione

MAPPE:

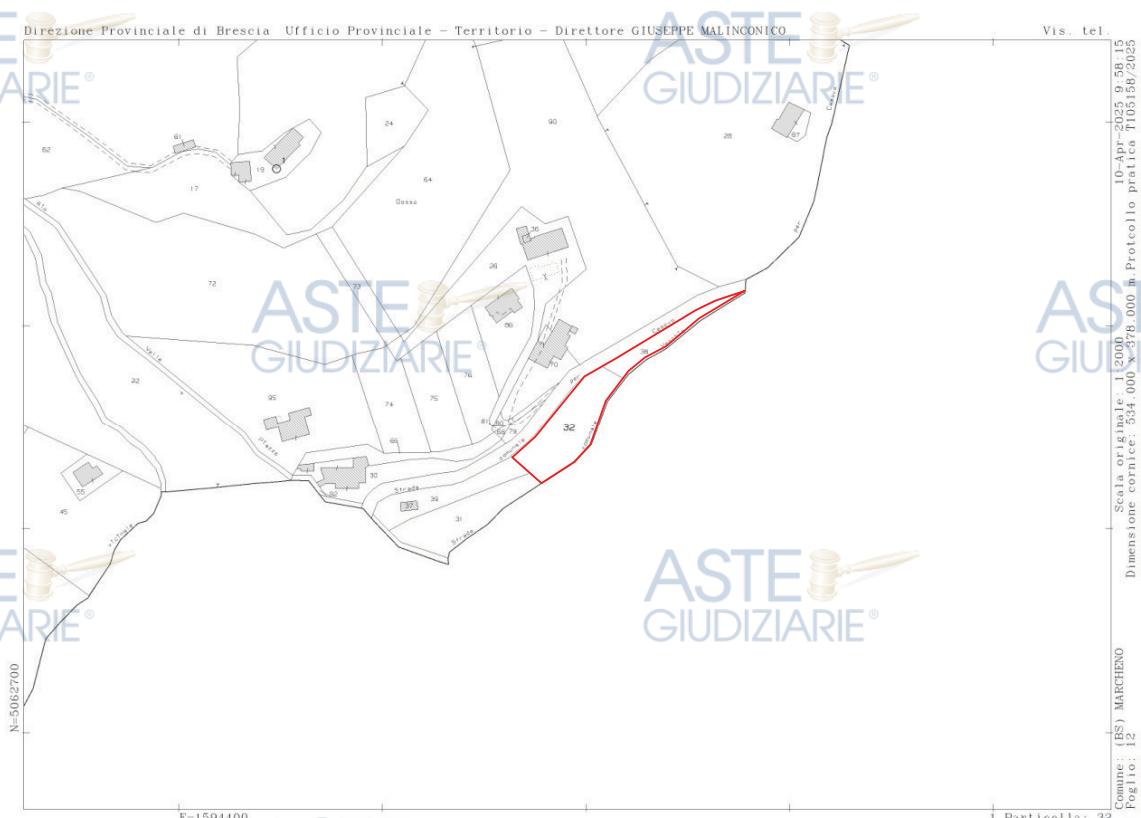
Lotto A



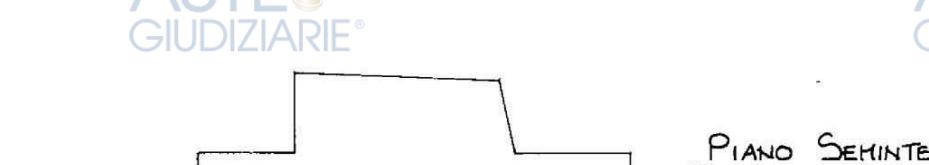
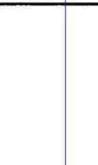
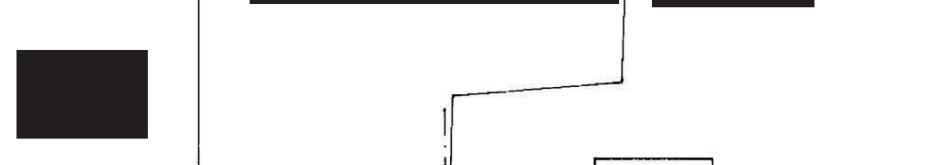
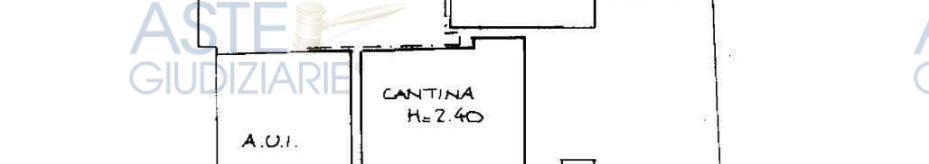
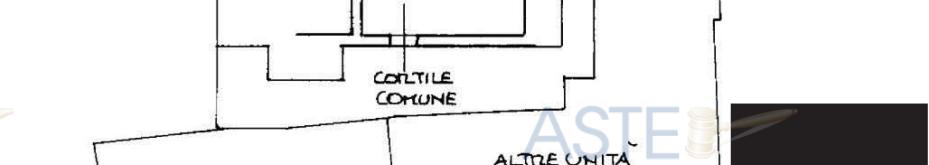
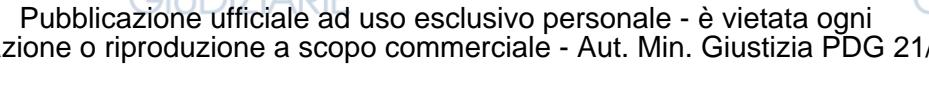
Lotto B



Lotto C



Data presentazione: 09/05/1998 - Data: 10/04/2025 - n. T141509 - Richiedente: DSUGPP75H11B157Y

MODULARIO F. rig. rend. 407		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE.		MOD. BN (CEU)
		CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di MARCENO via H. L. KING civ.				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
<img alt="Aste Giudiziarie watermark" data-bbox="900 124				

CONSISTENZA:

La consistenza degli immobili indicata in mq. di superficie commerciale ricavata dalla superficie linda, calcolata sulla base dell'elaborato grafico in possesso risulta:

Lotto A

- | | | |
|------------------------------|-----|-----------|
| 1) Abitazione P. T-1 | mq. | 303,00; |
| 2) Accessori P. T-1 | mq. | 85,00; |
| 3) Balconi e terrazzi P. 1-2 | mq. | 64,00; |
| 4) Porticato P.T | mq. | 29,00; |
| 5) Sottotetto P. 2 | mq. | 174,00; |
| 6) corte esclusiva | mq. | 1.000,00. |

Lotto B

- | | | |
|------------------------------|-----|---------|
| 1) Abitazione P. T-1 | mq. | 169,85; |
| 2) Terrazzi, balconi e logge | mq. | 40,00; |
| 3) cantine | mq. | 66,00. |

Lotto C

- | | | |
|------------|-----|-----------|
| 1) terreno | Mq. | 1.830,00. |
|------------|-----|-----------|

INDAGINI DI MERCATO:

Da indagini di mercato effettuate su fabbricati con simili caratteristiche a quelli oggetto di stima si è giunti al più probabile valore di mercato il quale oscilla tra 300,00 - 1000,00 €/mq per abitazioni e pertinenze.

VALUTAZIONE:

Considerato lo stato di fatto dei fabbricati e il livello di finitura allo stato attuale, lo stato di manutenzione degli stessi, si può attribuire un valore medio di mercato al mq. riportato in tabella a seconda della varie tipologie di fabbricato, che rappresentano il valore attribuibile a tutte le unità prese in considerazione di pari tipologia, caratteristiche, livello di finitura e stato di manutenzione. Per i terreni si è attribuito un valore medio in base alla posizione e alle caratteristiche oltre alla vicinanza ai servizi.

Per le difformità rilevate sul lotto A è possibile presentare sanatoria per regolarizzare lo stato di fatto e rendere l'immobile conforme urbanisticamente e catastalmente con un costo stimato in € 5.000,00 (Cinquemila/00)

Utilizzazione	Superficie	Superficie Commerciale	Valore €/mq	Valore piena pror. Lotti
<u>Lotto A:</u>				
1) abitazione	303,00	303,00	800,00	
2) accessori diretti	85,00	43,00	800,00	
3) balconi e terrazze	64,00	13,00	800,00	
4) porticato	29,00	7,00	700,00	
5) sottotetto	174,00	52,00	700,00	
6) corte esclusiva	1.000,00	1.000,00	10,00	
			Totali €	338.500,00
<u>Lotto B:</u>				
1) abitazione	170,00	170,00	450,00	
2) terrazzi, balconi, logge	40,00	8,00	450,00	
3) cantine	66,00	33,00	450,00	
			Totali €	94.950,00
<u>Lotto C:</u>				
1) terreno	1.830,00	1.830,00	3,00	
			Totali €	5.490,00

VAI UTAZIONE quota di valore in capo alla signora Ardesi Domenica

Lotto A:

(Valore piena proprietà - costo per regolarizzazione) x quota di valore intestata :

$(€ 338\,500,00 - € 5\,000,00) \times 0,50 =$ **€ 166\,750,00**

Lotto B:

Valore piena proprietà x quota di valore intestata :

€ 94.950,00 x 13/120 = € 10.286,00

Lotto C:

Valore piena proprietà x quota di valore intestata :

STIMA del valore di liquidazione in capo alla sig.ra Ardesi Domenica:

Dovendo contestualizzare la valutazione in *“vendite nelle liquidazioni giudiziali”* come stabilito dall'articolo 84, comma 5, CCII, si elenca di seguito i valori degli immobili oggetto di stima (basata su una elaborazione dei dati degli ultimi 5 anni):

Quota di valore di mercato in capo a Ardesi Domenica	Stima del valore di liquidazione della quota in capo a Ardesi Domenica
Lotto A: € 166.750,00	€ 105.000,00
Lotto B: € 10.286,00	€ 6.200,00
Lotto C: € 595,00	€ 400,00

Serle, 30/09/2025

IL TECNICO