



TRIBUNALE DI BRESCIA



Esecuzione Immobiliare n. 277/2025

RAPPORTO di VALUTAZIONE



Giudice delegato:

Dott.ssa Liana Zaccara



Anagrafica

Creditore procedente:



Rappresentato da:



Esecutati:



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 pellegrini3 – 25123 brescia



Pag.1



Date:

Nomina dell'esperto:	25/11/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	04/12/2025 (telematico)
Data di deposito del rapporto di valutazione:	10/04/2026 (telematico)
Data di deposito dell'integrazione rapporto:	23/04/2026 (telematico)
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	12/05/2026

Identificazione dei lotti:

Ubicazione: MANERBA DEL GARDA (BS)

Identificativi catastali: Comune di MANERBA DEL GARDA (codice E883)

lotto 1:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg15(ex 12) – Part. 627 – Sub 3 – Cat. A/2 – Vani 2,5 – PT;
Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 4 – Cat. C/2 – Cons.Mq 2 – PT;
Unità immobiliare ad uso residenziale e deposito site nel Comune di Manerba del Garga, in vicolo del Pozzo snc - piano T

lotto 2:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 12 – Cat. C/1 – Cons.Mq 83 – PT;
Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Manerba del Garga, in p.zza San Bernardo snc - piano T;

lotto 3:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 13 – Cat. A/2 – Vani 3,0 – PT-1;
Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Manerba del Garga, in p.zza San Bernardo snc - piano T-1;

lotto 4:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 14 – Cat. C/1 – Cons. Mq 20 – PT;
Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 15 – Cat. C/1 – Cons. Mq 19 – PT;
Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 18 – Cat. C/1 – Cons. Mq 15 – PT;
Unità immobiliare ad uso commerciale site nel Comune di Manerba del Garga, in via Veneto - piano T;

lotto 5:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 16 – Cat. C/1 – Cons.Mq 18 – PT;
Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Manerba del Garga, in via Veneto snc - piano T;

lotto 6:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 17 – Cat. C/1 – Cons. Mq 24 – PT;
Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Manerba del Garga, in via Veneto snc - piano T



lotto 7: Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 672 – Sub 19 – Cat. C/6 – Cons. Mq 13 – PT;

Unità immobiliare ad uso autorimessa sita nel Comune di Manerba del Garga, in via Marchesini Gian Battista snc - piano T;

lotto 8:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 672 – Sub 45 – Cat. C/1 – Cons. Mq 136 – PT/S1;

Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Manerba del Garga, in via Marchesini Gian Battista snc - piano T-S1;

lotto 9:

Catasto Fabbricati: Sez. Fg3 – Part. 11018 – Sub– Cat. D/1 – PT;

Unità immobiliare ad uso servizi sita nel Comune di Manerba del Garga, in via Catullo snc - piano T;

Ubicazione:

PUEGNAGO DEL GARDA (BS)

Identificativi catastali:

Comune di PUEGNAGO DEL GARDA (codice H086)

lotto 10: Catasto Terreni: Fg 12 – Part. 3896 – Vigneto – Classe 3 – Sup. Mq 989;

lotto 11: Catasto Terreni: Fg12 – Part. 3899 – Vigneto– Classe 3 – Sup.Mq 82;

1/1

Diritto di proprietà:

piena proprietà

Divisibilità degli immobili:

NO

LOTTO 1:NCT - fg 15 - part 627 – SUBB 3-4

Valore In Libero Mercato:

€ 152.925,00 (euro centocinquantaduemilanovecentoventicinque/00)

Valore Di Vendita Forzata:

€ 130.000,00 (euro centotrentamila/00)

LOTTO 2: NCT - fg 15 - part 627 - SUB12

Valore In Libero Mercato:

€ 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)

Valore Di Vendita Forzata:

€ 123.250,00 (euro centoventitremiladuecentacinquanta /00)

LOTTO 3: NCT - fg 15 - part 627 - SUB13

Valore In Libero Mercato:

€ 205.400,00 (euro duecentocinquemilaquattrocento/00)

Valore Di Vendita Forzata:

€ 174.600,00 (euro centosettantaquattromilaseicento /00)

LOTTO 4: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 14-15-18

Valore In Libero Mercato:

€ 103.395,00 (euro centotremilatrecentonovantacinque/00)

Valore Di Vendita Forzata:

€ 87.885,00 (euro ottantasettemilaottocentoottantacinque /00)



arch.mariangela astori
via g. coma pellegrini3 – 25123 brescia

LOTTO 5: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 16

Valore In Libero Mercato: € 35.485,00 (euro trentacinquemilaquattrocentottantacinque/00)
Valore Di Vendita Forzata: € 30.200,00 (euro trentamila duecento/00)

LOTTO 6: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 17

Valore In Libero Mercato: € 58.765,00 (euro cinquantottomila settecentosessantacinque/00)
Valore Di Vendita Forzata: € 49.950,00 (euro quarantanove mila novecentocinquanta/00)

LOTTO 7: NCT - fg 15 - part 672 - SUB 19

Valore In Libero Mercato: € 8.320,00 (euro ottomila trecentoventi/00)
Valore Di Vendita Forzata: € 7.100,00 (euro settemila cento/00)

LOTTO 8: NCT - fg 15 - part 672 - SUB 45

Valore In Libero Mercato: € 358.295,00 (euro trecentocinquantottomila duecentonovantacinque/00)
Valore Di Vendita Forzata: € 304.550,00 (euro trecentoquattromila cinquecentocinquanta/00)

LOTTO 9: NCT - fg 3 - part 11018

Trattasi di unità immobiliare adibita a cabina elettrica situata in via Catullo:
la suddetta cabina n.225025 risulta essere oggetto di indennizzo da parte di Eurocasa s.a.s. a
ASM Brescia spa in ragione di servitù industriale.

LOTTO 10: NCT - fg 12 - part 3896

Trattasi di area costituente strada di lottizzazione con passaggio pedonale in lato nord est del
comparto, ceduta al Comune di Puegnago in esecuzione della convenzione urbanistica Rep.
n.472 del 14.10.1984. Il mappale 3896 risulta identificato nello stradario quale via Guasch. Vista
la natura pubblica dell'unità in oggetto, non si ritiene opportuno provvedere a stimarne il
valore.

- Convenzione urbanistica Rep. n.472 del 14.10.1984

LOTTO 11: NCT - fg 12 - part 3899

Trattasi di terreno a prato, non si sono rilevate colture a vigneto. Situato nel Comune di
Puegnago del Garda, catastalmente identificato ad vigneto, è raggiungibile da via Guasch. A
causa della mancata documentazione non è stato possibile definire precisamente la natura
effettiva del lotto staggito. Si è comunque ipotizzato un valore di vendita a libero mercato.

Valore In Libero Mercato: € 410,00 (euro quattrocentodieci/00)



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:

- **ipoteca giudiziale** del 11.10.2017, trascritto a Salò in data 13/10/2017 ai nn. 6566 reg.

- **pignoramento immobiliare** del 11.06.2025, trascritto a Brescia in data 31/07/2025 ai nn.

LOTTI 7-8: NCT - fg 15 - part 672 - SUBB 19-45





LOTTI 10-11: NCT - fg 12 - part 3896 e 3899



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 13.04.2026 il tecnico riceveva la richiesta da parte dello studio legale Mazza-Giovannini di integrazione documentale della perizia in ragione dell'indicazione dell'ipoteca giudiziale gravante sui beni pignolati. Visionata la documentazione il perito riportava l'ipoteca menzionando solo gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare in oggetto.

2. 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:

- ipoteca giudiziale del 11.10.2017, trascritto a Salò in data 13/10/2017 ai nn. 6566 reg. gen. /852 reg. part. a favore di "Banca valsabbina S.C.P.A., con sede a Vestone (BS)" contro Eurocasa Group s.r.l. per la quota parte di 1/1 di piena proprietà, degli immobili siti nel comune di Manerba del Garda ai mappali:

- NCEU - fg 3 - part. 11018,
- NCEU - fg.2 (attuale fg 15) - part. 627 - subb 3-4-12-13,
- NCEU - fg.2 (attuale fg 15) - part. 672 - subb 19-45,
- NCEU - fg. 2 (attuale fg 15) - part. 4103 (attuale part 627) - sub 1 (attuale sub 14),
- NCEU - fg. 2 (attuale fg 15) - part. 4103 (attuale part 627) - sub 2 (attuale sub 15),
- NCEU - fg. 2 (attuale fg 15) - part. 4103 (attuale part 627) - sub 3 (attuale sub 16),
- NCEU - fg. 2 (attuale fg 15) - part. 4103 (attuale part 627) - sub 4 (attuale sub 17),
- NCEU - fg. 2 (attuale fg 15) - part. 4103 (attuale part 627) - sub 5 (attuale sub 18),

e dei terreni siti nel Comune di Puegnago del Garda ai mappali:

- fg. 9 - particelle 3896,
- fg. 9 - particelle 3899;

- pignoramento immobiliare del 11.06.2025, trascritto a Brescia in data 31/07/2025 ai nn. 5247



3. 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 23/04/2026



arch.mariangela_astori
via g. corna pellegrini3 – 25123 brescia



- **4. Elenco della documentazione allegata**

1. Visure catastali attuali e storiche

2. Ispezione telematica

3. CDU

