



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 120/2025



Giudice delegato:

Dott. Gianluigi Canali



**Anagrafica**

Creditore procedente:



Rappresentato da:



Esecutato:



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



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



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:

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 quarantunomilazerosettanta/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 ventisettamilasettecento /00)

**VALORE DI VENDITA FORZATA :**

**€ 23.545,00** (euro ventitremilacinquecentoquarantacinque/00)



arch. mariangela astori

via g. corna 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



## Audit documentale e Due Diligence



### Conformità edilizia

Si  No se No vedi pag

### Conformità catastale

Si  No se No vedi pag 12

### Conformità titolarità

Si  No se No vedi pag



## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

### Immobile occupato

No  Si se Si vedi pag 13



### Spese condominiali arretrate

No  Si se Si vedi pag

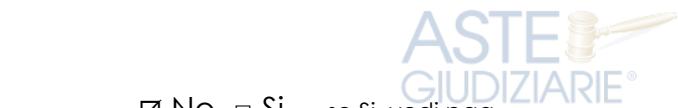
### Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No  Si se Si vedi pag 13

### Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No  Si se Si vedi pag

## **Limitazioni**



### Assunzioni limitative

No  Si se Si vedi pag

### Condizioni limitative

No  Si se Si 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



- **ipoteca volontaria** del 25/07/2006, trascritto a Brescia in data 26/07/2006 ai nn. 41434



**atto tra vivi** di compravendita, Notaio F. Santosuoso del 04/07/2006 rep. 29938/10225



arch. mariangela astori  
via g. corna 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



Pag. 3



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

## 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 Santosuoso 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.



arch. mariangela astori

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



## 2. Inquadramento generale degli immobili

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione lotto

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

- Zona**  
 Urbana  
 Centrale  
 Semicentrale  
 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



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

18/06/2025

Data del sopralluogo:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

appartamento

Media

SEL - Superficie Esterna Lorda

**Tipologia edilizia unità immobiliare**

**Dimensione:**

##### Criterio di misurazione



arch. mariangela astori

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

Pag. 7



SUB 8

**Identificazione catastale** Comune Censuario:

BEDIZZOLE (codice A729)

 Tipologia Catasto Terreni  
 Fabbricati Identificativo 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**

Indice mercantile

**SUB 2** Superficie principale  
m<sup>2</sup> 85,45m<sup>2</sup> 85,45

100%

Superficie secondarie

 Balcone/porticom<sup>2</sup> 23,80m<sup>2</sup> 8,33

35%

 Corte/giardino ad uso esclusivom<sup>2</sup> 27,47m<sup>2</sup> 4,12

15%

**Superficie commerciale**m<sup>2</sup> 97,90

arch. mariangela astori

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

**SUB 8** Superficie principalem<sup>2</sup> 31,96m<sup>2</sup> 31,96

100%

Superficie secondarie

 Rip.m<sup>2</sup> 9,60m<sup>2</sup> 3,36

35%

**Superficie commerciale**m<sup>2</sup> **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 zone 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. corna 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



- muratura portante porizzata per muri fuori terra;
- tavoli 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

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ascensore                             | <input checked="" type="checkbox"/> assente  |
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento                         | <input checked="" type="checkbox"/> presente<br><input checked="" type="checkbox"/> autonomo |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento                       | <input checked="" type="checkbox"/> presente   |
| <input type="checkbox"/> Elettrico                             | <input checked="" type="checkbox"/> parziale<br><input checked="" type="checkbox"/> presente |
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>        | <input checked="" type="checkbox"/> buono  |
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> | <input checked="" type="checkbox"/> buono  |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture unità immobiliare</b>     | <input checked="" type="checkbox"/> discreto   |

### 4. Audit Documentale e Due Diligence

#### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Anno di costruzione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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



arch. mariangela astori

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



### 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 RISPONDENZA 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. corna 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



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: Santosuoso Fabrizio – Sede: Gardone Val Trompia – Registrazione: Compravendita n° 24223.1/2006  
Intestazione degli immobili:

Elenco documentazione visionata:

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

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

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

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 Santosuoso - repertorio n. 29938 in atti dal 07/11/2005;



arch. mariangela astori

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



#### 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

##### 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 fra 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



arch. mariangela astori

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



Pag. 13

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

- **atto tra vivi** di compravendita, Notaio F. Santosuoso del 04/07/2006 rep. 29938/10225

## 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 staggiti 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. corna pellegrini 3 – 25123 brescia – cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it

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%

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**  
**LOTTO 1**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

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:**

diconsì (euro centotrentaseimilanovecento/00)

**€ 136.900,00**

**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:**

diconsì (euro novantacinquemilaottocentotrenta/00)

**€ 95.830,00**

**Valore usufrutto :**

diconsì (euro quarantunomilazerosettanta/00)

**€ 41.070,00**

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

diconsì (euro ottantunomilaquattrocentocinquantacinque/50)

**€ 81.455,50**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**  
**LOTTO 2**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**

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

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**  
Pag. 15

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

**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 ventisettémilanovecento/00)

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

€ 23.715,00

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.

 Si 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):  
diconsi (euro ottantunomilaquattrocentocinquantacinque/50)

arch. mariangela astori

via g. corna 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





**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 ventisettémilanovecento/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. corna 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





## 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. corna 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



Pag. 18

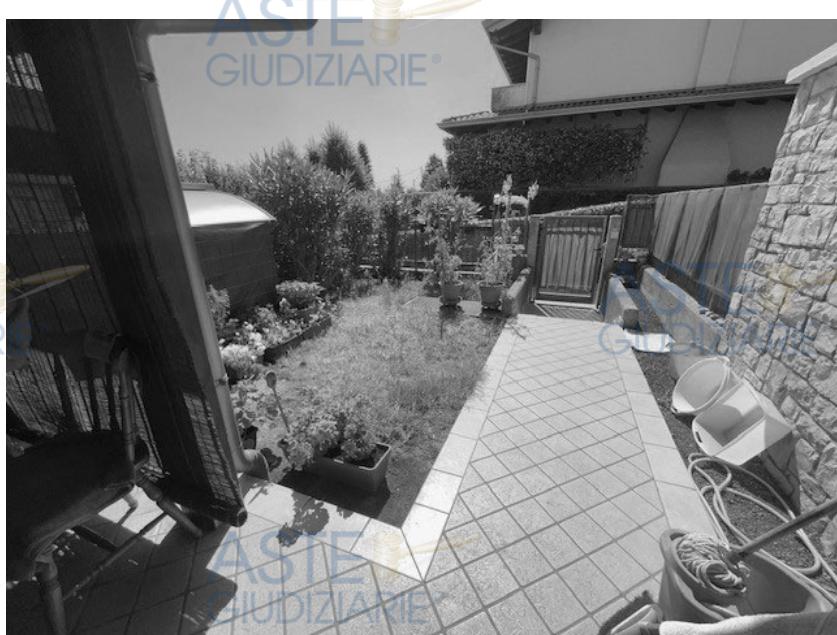




Corte esclusiva - giardino



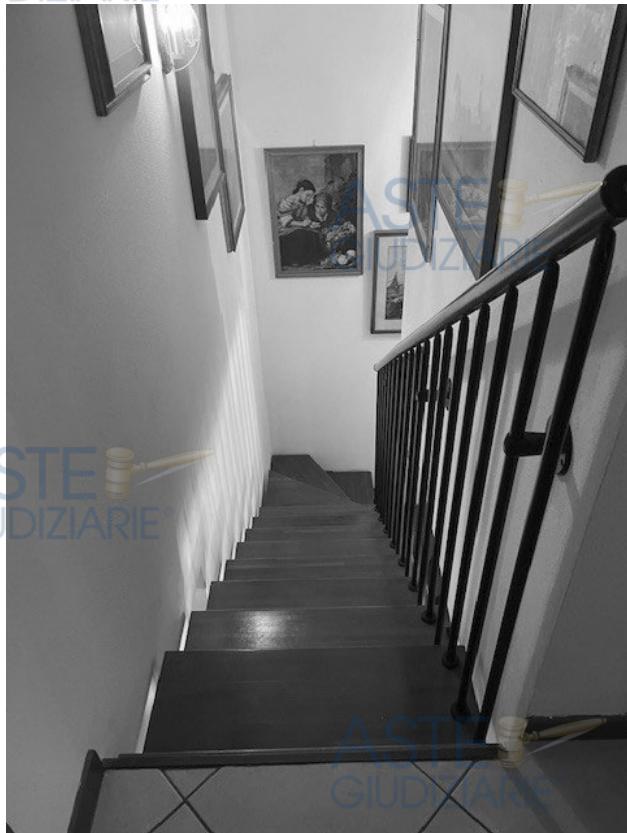
Balcone su corsello comune



arch. mariangela astori

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





arch. mariangela astori

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



Particolare serramento



Piano Interrato



arch. mariangela astori

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