

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 112/2025

Giudice delegato:

DOTT. CANALI GIANLUIGI

Creditore precedente:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

C.F.: [REDACTED], P.I.: 0 [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

l'Avvocato [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
C.F.: [REDACTED]

Esecutato:

società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esperto incaricato

GEOM. BELOTTI BRUNO
Via FIRENZE n.68/A – 25036 – PALAZZOLO SULL'OGGIO (BS)
CF BLT BRN 71H18 Z133H
Tel 030/738516
Mail geombrunobelotti@libero.it
Pec bruno.belotti@geopec.it
Iscritto al COLLEGIO dei geometri di BRESCIA nr. 4201



Date

Nomina dell'esperto	29.05.2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	09.06.2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	13.09.2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	15.10.2025

Identificazione dei lotti**LOTTO 1****PORZIONE NR. 1****Descrizione sintetica**

TRATTASI DI INTERO CAPANNONE COMPOSTO DA UN PIANO TERRA CON DESTINAZIONE IN PARTE AD AUTOFFICINA CON ANNESSO UFFICIO E PARTE A NEGOZIO, E PARTE AL PIANO PRIMO CON DESTINAZIONE A DEPOSITO.

Ubicazione

L'IMMOBILE è SITO IN COMUNE DI ORZIVECCHI Via PIAZZALE DEL COMMERCIO n.18

Identificativi catastali

NCT FG 4 MAPP. 259 Sub 1 D/7

Rendita 11090,00 Euro IMMOBILE INDUSTRIALE

Quota di proprietà 1000/1000

Diritto di proprietà PROPRIETA'

Divisibilità dell'immobile NON DIVISIBILE

PORZIONE NR. 2**Descrizione sintetica**

TRATTASI DI PORZIONE DEL PIANO TERRA CON DESTINAZIONE COMMERCIALE A NEGOZIO. NELLA REALTA' NON E' FINITA ED E' NON DISTINGUIBILE DAL RESTO DEL CAPANNONE AL PIANO TERRA, DAL MOMENTO CHE SIA LA PORZIONE A CAPANNONE CHE QUELLA A NEGOZIO HANNO LE STESSE FINITURE-

Ubicazione

L'IMMOBILE è SITO IN COMUNE DI ORZIVECCHI Via PIAZZALE DEL COMMERCIO n.18

Identificativi catastali

NCT FG 4 MAPP. 259 Sub 2 C/1 Cl 3 Consistenza 199 mq

Rendita 2014,39 Euro NEGOZIO



Quota di proprietà	1000/1000	
Diritto di proprietà	PROPRIETA'	
Divisibilità dell'immobile	NON DIVISIBILE	

PORZIONE NR. 3

Descrizione sintetica

TRATTASI DELL'AREA ESTERNA DEL FABBRICATO ACCATASTATA COME B.C.N.C..

Ubicazione

L'IMMOBILE è SITO IN COMUNE DI ORZIVECCHI Via PIAZZALE DEL COMMERCIO n.18

Identificativi catastali

NCT FG 4 MAPP. 259 Sub 3 B.C.N.C.

Quota di proprietà	1000/1000	
Diritto di proprietà	PROPRIETA'	
Divisibilità dell'immobile	NON DIVISIBILE	

Più probabile valore in libero mercato 1.600.000,00 Euro

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

VISTA LA ZONA, LE DIMENSIONI E LO STATO DELLA COSTRUZIONE, L'IMMOBILE E' APPETIBILE AL MERCATO IMMOBILIARE.

SI SPECIFICA CHE PUR PARLANDO DI UNITA' IMMOBILIARI SEPARATE DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE NEL GIUDIZIO DI STIMA SI TERRA CONTO DI UN UNICO LOTTO, PERCHE' VENDERLI SEPARATAMENTE RENDEREbbe LE DUE PORZIONI MOLTO MENO APPETIBILI.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	X No	se No	vedi pagina	8
Conformità catastale	☐ Si	X No	se No	vedi pagina	10
Conformità titolarità	X Si	☐ No	se No	vedi pagina	11

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	X Si	se Si	vedi pagina	11
Spese condominiali arretrate	X No	☐ Si	se Si	vedi pagina	11
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X No	☐ Si	se Si	vedi pagina	11
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	☐ Si	se Si	vedi pagina	11

Limitazioni

Assunzioni limitative	X No	☐ Si	se Si	vedi pagina	_____
Condizioni limitative	X No	☐ Si	se Si	vedi pagina	_____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell'immobile	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6
4.	Audit documentale e Due Diligence	8
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	8
4.2	Rispondenza catastale	9
4.3	Verifica della titolarità	101
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	111
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	112
7.	Analisi estimativa.....	122
8.	Riepilogo dei valori di stima	133
9.	Dichiarazione di rispondenza	13
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	14



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione sono stati:

- nell'udienza del 29.05.2025 il sottoscritto è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio dell'esecuzione in epigrafe;
- in data 09.06.2025 il sottoscritto ha espletato il rito di accettazione dell'incarico e giuramento;
- che in data 07.07.2025 il sottoscritto si recava all'immobile oggetto di stima per il sopralluogo. Lo scrivente, dopo aver adempiuto agli accertamenti di rito è ora in grado di redigere la di seguito trascritta relazione tecnico valutativa.
- lo scrivente dopo aver dato corso, all'inizio delle operazioni con la richiesta della documentazione catastale, ha consultato l'Ufficio del Registro per la verifica dell'esistenza di contratti di affitto ed altri documenti oggetto di registrazione, e si è recato presso gli uffici comunali, il 14.08.2025, per la visione della documentazione tecnica ed urbanistica depositata presso i competenti uffici comunali

2. Inquadramento dell'immobile

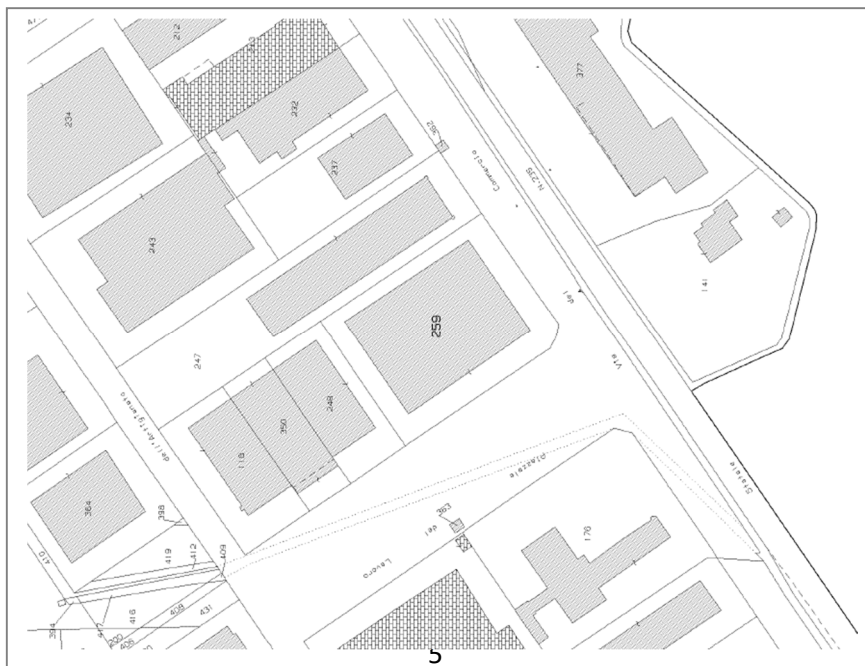
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia BRESCIA
- ☐ Comune ORZIVECCHI
- ☐ Via/Piazza PIAZZALE DEL COMMERCIO n.18

Zona

Mappa geografica FG 4 MAPP. 259 COMUNE DI ORZIVECCHI



VEDUTA AEREA



☐ Destinazione urbanistica dell'immobile	INDUSTRIALE / COMMERCIALE
☐ Tipologia immobiliare	INDUSTRIALE
☐ Tipologia edilizia unità immobiliari	CAPANNONE
☐ Dimensione	CAPANNONE + NEGOZIO
☐ Forma di mercato	LIBERO MERCATO
☐ Fase del mercato immobiliare	RECUPERO
☐ Altro	

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO 1

Trattasi di capannone con destinazione officina e deposito su due piani e unità commerciale al piano terra.

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n. 28/1998 del 26.02.1999 e successivamente sottoposto alle opere del Permesso di Costruire n. 19/07 del 05/04/2007, e richiesta agibilità protocollata al n.4306/2007 del 28/06/2007 e rilasciata al n. 13/2207 del registro delle agibilità

Risulta avere le finiture tipiche degli anni di realizzazione, con struttura portante in travi e pilastri in CAP, murature laterali prefabbricate, in cemento con finitura in graniglia. copertura con tegoli in CAP e ampi lucernari in plexiglass, probabilmente sostituiti recentemente perché sembrano quasi nuovi, pavimento industriale con finitura al quarzo, portoni in metallo e su metà della parete ovest e su tutta la parete sud ampia finestratura in alluminio e vetri doppi.



I servizi igienici a servizio dell'officina sono pavimentati in ceramica e le pareti intonacate al civile. Il locale adibito ad ufficio ha struttura in vetro e alluminio, il cortile esterno di proprietà è parte asfaltato e parte a verde, ma manca la recinzione che divida con la proprietà in lato nord.

Confini dell'immobile

Indicare i confini catastali

- ☐ Nord ALTRA UNITA' IMMOBILIARE
- ☐ Sud STRADA PUBBLICA
- ☐ Est ALTRA UNITA' IMMOBILIARE
- ☐ Ovest STRADA PUBBLICA

Consistenza

- ☐ Rilievo
- ☒ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno
- ☐ Diretto in loco
- ☒ Data del sopralluogo 07/07/2025
- ☐ Desunto graficamente da:
- ☒ Planimetria catastale
- ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)
- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione		Superficie	Parametro	Sup. commerciale
OFFICINA	P.T	m ² 2184,00	100%	2184,00
UFFICIO E SERVIZI	P.T	m ² 64,00	100%	64,00
NEGOZIO	P.T.	m ² 220,00	200%	440,00
MAGAZZINO	P 1	m ² 840,00	80%	672,00
CORTILE ESTERNO	P.T.	m ² 1880,00	5%	94,00
Superficie commerciale				m² 3454,00



4. *AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE*

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato costruito nel 1998

□ Fabbriato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco Concessione Edilizia n. 28/1998 del 26.02.1999

Permesso di Costruire n. 19/07 del 05/04/2007

Richiesta agibilità protocollata al n.4306/2007 del 28/06/2007 e rilasciata al n. 13/2207

☐ Indicare la documentazione visionata

☐ Fonte documentazione visionata

X Data verifica urbanistica PRESSO IMMOBILE 07/07/2025

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

□ Convenzione Urbanistica

- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici

- Vincoli ambientali

- Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto BELOTTI BRUNO, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4201, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

PER IL LOTTO 1

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

L'immobile, nonostante la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di Agibilità, non risulta finito ed in particolare:

- manca completamente la scala e l'ascensore di salita dal Piano Terra al Piano Primo;
- la zona con destinazione negozio non presenta caratteristiche diverse dal resto del piano terra, rendendone l'identificazione difficile se non facendo riferimento ai pilastri;
- il parapetto al piano primo per impedire cadute verso il piano terra è provvisorio e il pavimento è al rustico;

Inoltre manca anche la recinzione di confine in lato Nord che dovrebbe dividere da un'altra unità immobiliare.

4.2 Rispondenza catastale

LOTTO 1

Immobile 1

Immobile identificato in mappa al

NCT FG 4 MAPP. 259 Sub 1 D/7

Rendita 11090,00 Euro IMMOBILE INDUSTRIALE

Elenco documentazione visionata

SCHEDE CATASTALI

VISURA CATASTALE

Data verifica catastale 06.07.2025



Immobile 2

Identificativi catastali

NCT FG 4 MAPP. 259 Sub 2 C/1 Cl 3 Consistenza 199 mq

Rendita 2014,39 Euro NEGOZIO

Elenco documentazione visionata

SCHEDE CATASTALI

VISURA CATASTALE

Data verifica catastale 06.07.2025

Immobile 3

Identificativi catastali

NCT FG 4 MAPP. 259 Sub 3 B.C.N.C.

Elenco documentazione visionata

ELABORATO PLANIMETRICO

VISURA CATASTALE

Data verifica catastale 06.07.2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto BELOTTI BRUNO, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4201, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Territorio provinciale di Brescia, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LOTTO 1

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- La scheda riporta la scala e l'ascensore come se ci fossero, ma in realtà non ci sono
 - Gli uffici sono rappresentati in modo diverso rispetto al progetto di variante e allo stato dei luoghi;

Sanate le irregolarità urbanistiche, quelle catastali sono sanabili adeguando la scheda.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà Gli esecutati risultano avere **1000/1000** della piena proprietà

1000/1000 Società [REDACTED]

derivanti da atto di compravendita in data 03/04/2006 n. 4948 Notaio Orsola Forino in Milano, trascritta a Brescia il 18/04/2006 ai nn. 20445/11782.

Si precisa che in tale atto è stato comprato il terreno, mentre l'immobile è stato edificato con i titoli di cui alle pagine precedenti.

☐ Usufrutto X Piena proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù ☐ Vincoli ☐ Oneri
☐ Pesi ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Occupato con contratto d'affitto scaduto
E' in corso lo sgombero dei locali come richiesto dal Custode Giudiziario

5. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia, in data 18/04/2006 ai nn. 20446/4382, a favore della "[REDACTED]" con atto di rogito Notaio Orsola Forino in Milano in data 03/04/2006 rep. n. 4949
2. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia, in data 09/06/2009 ai nn. 24098/5149, a favore della "[REDACTED]" con atto di rogito Notaio Mario Brunelli in Brescia in data 28/05/2009 rep. n. 73416
3. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta A Brescia, in data 09.03.2018 ai n. 10577/1550 a favore della "[REDACTED]" in forza di atto emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 07/03/2018 rep. 3104
4. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia, in data 09/04/2025 ai nn. 15830/10995, a favore della "[REDACTED]" in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di brescia in data 25/03/2025 rep. n. 2417



6. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Gli immobili al momento della stesura della presente perizia di stima NON RISULTANO gravati dalle formalità.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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

X Metodo del confronto con il prezzo al mq degli immobili simili in zona.

VALORE AL MQ IN ZONA DI IMMOBILI INDUSTRIALI SEMINUOVI

OMI da 430 a 560 Euro/mq

Valore preso come riferimento = 500 Euro/mq

VALORE DI MERCATO =	Sup. Parametrata	X	Valore al mq	=
	3454	x	500	= 1.727.000 Euro

L'immobile risulta non conforme sia urbanisticamente che catastalmente a quanto depositato, ma la non conformità è dovuta al fatto che non risulta completato.

Per i lavori di completamento dell'immobile che consistono in:

6. Creazione del vano scala e del vano ascensore tra piano terra e piano primo;
7. Completamento del piano primo con posizionamento del parapetto verso il vuoto e finiture;
8. Creazione di recinzione sul confine nord per separare da proprietà confinante;
9. Spese tecniche e catastali

COSTI TOTALI QUANTIFICABILI IN 127.000 Euro

Valore di mercato dell'immobile allo stato attuale Euro 1.600.000 Euro



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

1 - NCT FG 4 MAPP. 259 Sub 1 D/7

Rendita 11090,00 Euro IMMOBILE INDUSTRIALE

2 - NCT FG 4 MAPP. 259 Sub 2 C/1 Cl 3 Consistenza 199 mq

Rendita 2014,39 Euro NEGOZIO

3 - NCT FG 4 MAPP. 259 Sub 3 B.C.N.C.

Il più probabile **VALORE DI MERCATO** dell'intero immobile viene di fatto quantificato in € **1.600.000** (Euro UNMILIONESEICENTOMILA/00)

Tenendo conto del mercato immobiliare e della zona di ubicazione dell'immobile il più probabile **VALORE FORZOSO** viene di fatto quantificato in

€ 1.280.000,00 (Euro UNMILIONEDUECENTOTTANTAMILA)

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto BELOTTI BRUNO esperto incaricato dal Tribunale: BRESCIA

Iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI

in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 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.



☒ È 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: 12.09.2025

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborato fotografico degli interni
2. Visure catastali
3. Scheda catastale

