

# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRAZIONE**

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 660/2020**

Giudice delegato:

**DOTT.SA SIMONETTA BRUNO**

### **Anagrafica**

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

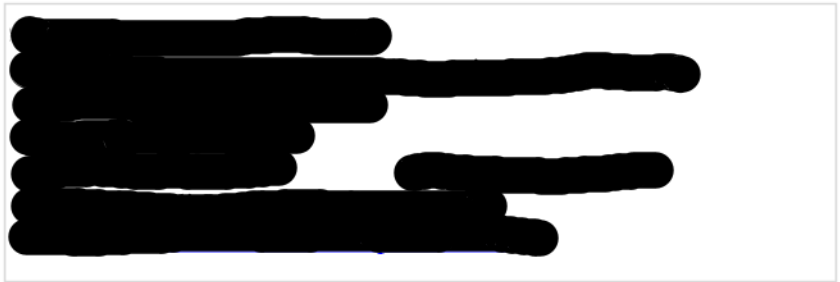
[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato

[REDACTED]



Intervenuti alla data di stima  
e alla data di stima integrativa



Esperto incaricato

**BETTARI geom. NADIA**

Con studio tecnico a Carpenedolo (BS)

Via IV Novembre n° 78

CF BTT NDA 74C49 F471V

Tel + 39 0309965879

Fax + 39 0309965879

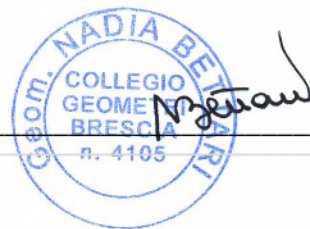
Mail geom.bettari@studiobettari.it

Pec nadia.bettari@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia  
al nr. 4105

Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia al n° 279

Timbro e firma \_\_\_\_\_



**Date**

Nomina dell'esperto	05/02/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23/02/2021
Data del rapporto di valutazione	29/09/2021
Data del rapporto di valutazione – integrazione	25/10/2023



**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 02**

Descrizione sintetica Villa ai piani terra e primo con vani accessori al primo piano interrato e garage al secondo piano interrato

Ubicazione **via S. Anna snc – Lonato del Garda (BS)**

Identificativi catastali **(Catasto fabbricati) Sez. NCT Fg. 11 mapp. 419 sub. 1  
Fg. 11 mapp. 419 sub. 2  
Fg. 11 mapp. 419 sub. 3**

Quota di proprietà 

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato € 2.440.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 2.200.000,00



## Indice

LOTTO n° 02 .....	5
1. Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione - INTEGRAZIONE.....	5
2. Valutazione dell'immobile oggetto di valutazione - INTEGRAZIONE .....	9



**LOTTO n° 02**

**1. Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione - INTEGRAZIONE**

**Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita in seguito al sopralluogo del 09/10/2023**

In seguito all'udienza del 26/09/2023 in cui il G.E. incaricava il sottoscritto C.T.U. di aggiornare la valutazione dell'immobile di cui al lotto n. 2 in seguito al rilascio dello stesso da parte degli affittuari che, come comunicato dal Custode Giudiziario Avv. Marina Bizioli, hanno asportato parti mobili del fabbricato locato, ivi comprese parti dell'impianto di riscaldamento, ulivi e monoliti in pietra, in data 9 ottobre 2023 ho effettuato un nuovo sopralluogo alla presenza del Custode, rilevando quanto segue:

- 1) L'impianto di riscaldamento a pavimento dei piani terra e primo è ancora integro;



- 2) L'impianto di riscaldamento del primo piano interrato risulta privato del sistema di emissione, ovvero dei ventilconvettori, che sono comunque stati rimossi senza danneggiare le tubazioni dell'impianto;



3) La caldaia è stata asportata;



4) Un ulivo del diametro di 110-120 cm è stato abbattuto (probabilmente in seguito ad un forte temporale);



5) Gli apparecchi di illuminazione sono stati asportati, ma non erano compresi nella stima in quanto beni mobili;





- 6) Sono state asportate le maniglie di alcune porte interne di valore irrilevante;



- 7) Sono stati asportati gli split dell'impianto di climatizzazione, ma non erano compresi nella stima in quanto beni mobili;







8) E' stata rimossa una lastra in marmo nella camera al primo piano che costituiva elemento di arredo;



9) E' stata rimossa la sauna al piano interrato (pareti in cartongesso);





10) Sono stati asportati alcuni quadri elettrici, senza danneggiare l'impianto;



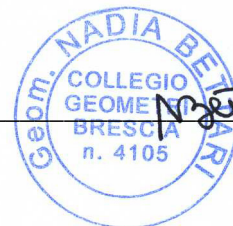
## 2. Valutazione dell'immobile oggetto di valutazione - INTEGRAZIONE

Nel rapporto di valutazione del 29/09/2021 il valore di compravendita in libero mercato dell'immobile risultava pari a €. 2.520.000,00 mentre il valore di mercato in condizioni di vendita forzata pari a €. 2.268.000,00.

In seguito a quanto asportato, si può considerare una riduzione del valore dell'immobile del 3%, non essendo stati comunque pregiudicati gli impianti, per cui si dichiara che ad oggi:

- a) Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. 2.444.400,00 arrotondato **ad €. 2.440.000,00** dicensi Euro duemilioniquattrocentoquarantamilaeuro/00;
- b) Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. 2.196.000,00 arrotondato a €. **2.200.000,00** dicensi Euro duemilioniduecentomilaeuro/00.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 25/10/2023

