

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 138/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Giudice delegato: dott. Davide Foppa Vincenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA
SOCIETA' COOPERATIVA
(C.F./PIVA: 00385040175)
con sede in via Reverberi n. 1, Brescia 25128**

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutati

[REDACTED]

Presente a sopralluogo

Custode giudiziario: *Avv. Carmen Duca*
Via Romanino n. 1 Brescia 25122
Tel 340 2683246
e-mail: avv.carmenduca@gmail.com
pec: carmen.duca@brescia.pecavvocati.it



Esperto incaricato

Arch. Roberto Feroldi
Via Don Sturzo n. 3 Erbusco (BS)
C.F. FRL RRT 60S20 I703K
Tel 030/7709785 Cell 338/7567922
Fax 030/2070646
Mail feroldiroberto@gmail.com
Pec: roberto.feroldi@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti
Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353



Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto: 10/07/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 23/07/2025

Data del sopralluogo e misurazioni: 01/09/2025 e 23/09/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione: 28/09/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 26/11/2025



LOTTO N. 1



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Immobili in via XX Settembre n. 1 a Pontevico (BS)
Foglio n. 20 mapp. 451 sub. 10, sub. 11, 1

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 10
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PONTEVICO (G859) (BS)
Foglio 20 Particella 451
Classamento:
Rendita: Euro 1.456,10
Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 127 m²
Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 10
Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 1 Piano T
Dati di superficie: Totale: 156 m²

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 11
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PONTEVICO (G859) (BS)
Foglio 20 Particella 451
Classamento:
Rendita: Euro 6,97
Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9 m²
Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 11
Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 1 Piano T
Dati di superficie: Totale: 10 m²

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 1
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PONTEVICO (G859) (BS)
Foglio 20 Particella 451
Classamento:
Rendita: Euro 43,23
Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 27 m²
Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 1
Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 1 Piano T
Dati di superficie: Totale: 34 m²



Sintesi elenco dei quesiti posti dal giudice:

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
Identificazione e descrizione attuale del bene;
identificazione pregressa dei beni;
Stato di possesso;
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
Regolarità edilizia ed urbanistica;
Formazione dei lotti;
Valore del bene e costi.

Identificazione

Descrizione sintetica:

L'immobile oggetto della perizia consiste in un bar situato nel centro storico del comune di Pontevecchio (BS), adiacenti a Piazza Giuseppe Mazzini, dove si trova un ampio parcheggio pubblico. Accanto al bar è presente una farmacia. L'edificio presenta una facciata in condizioni di manutenzione sufficienti. La facciata è probabilmente stata realizzata in uno stile neoclassico urbano risalente alla prima metà dell'Ottocento, presumibilmente databile tra il 1820 e il 1850. L'immobile è posto al piano terra di un edificio di tre piani. Non è presente l'amministratore condominiale.

Sul lato sinistro della facciata si trova un accesso carraio con arco a tutto sesto che funge da portale tipico delle abitazioni a corte; attraverso questo passaggio si accede all'autorimessa che attualmente è stata divisa da un muro. L'immobile è composto dal locale principale, accessibile sia da via XX Settembre sia dall'androne di passaggio. All'interno del locale principale sono collocati i banconi del bar e l'arredo, attualmente in cattivo stato di conservazione. Procedendo verso il lato nord, tramite un disimpegno, si raggiunge un salone comunicante con i servizi igienici e una cantina; inoltre, mediante alcuni gradini, si accede a un ripostiglio che era precedentemente un garage separato da un muro. La conformazione dell'immobile è stretta e lunga, con un'altezza interna di metri 3,07. La verifica dei rapporti aeroilluminanti è stata eseguita attraverso una pratica edilizia Prot. 5075 del 15/06/1999. Per quanto concerne le finiture esterne (serramenti, lattoneria, ecc) l'abitazione è in sufficiente stato di conservazione. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e quando il bar era funzionante era riscaldato con due stufe a pellet. Il pavimento è in ceramica.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto sopra si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Ubicazione: via XX Settembre n. 1

Bar:

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 10, Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di PONTEVICO (G859) (BS)
Foglio 20 Particella 451, Classamento: Rendita: Euro 1.456,10

Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 127 m², Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 10

Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 1 Piano T, Dati di superficie: Totale: 156 m²

Sottoscala:

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 11, Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di PONTEVICO (G859) (BS)



Foglio 20 Particella 451, Classamento: Rendita: Euro 6,97

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9 m 2, Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 11

Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 1 Piano T, Dati di superficie: Totale: 10 m 2

Autorimessa:

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 1, Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 20 Particella 451, Classamento: Rendita: Euro 43,23

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 27 m 2, Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 1

Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 1 Piano T, Dati di superficie: Totale: 34 m 2

Quota di proprietà del soggetto pignorato:

sig. [REDACTED] Diritto di:

Proprietà per 1/1;

Atto del 14/12/2006 Pubblico ufficiale NOTAIO PIERGIUSEPPE RICCA Sede PONTEVICO (BS)
Repertorio n. 80814 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40038.1/2006 Reparto
PI di BRESCIA in atti dal 25/12/2006

Divisibilità dell'immobile: no

Indice

Fasi – accertamenti e date delle indagini

Inquadramento dell'immobile

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Rapporto di valutazione
11. Allegati:
 - fotografie
 - pratiche edilizie
 - visura catastale
 - planimetrie catastali



- estratto mappa catastale
- rilievo diretto, sovrapposizione
- visura ipotecaria
- atto notarile
- certificazione notarile
- estratto PGT
- risposta agenzia entrate della non presenza di un contratto di locazione registrato
- certificati dell'anagrafe del comune di Pontevico (BS)
- computo metrico estimativo demolizione muro



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- richiesta tramite mail pec, in data 04/08/2025, dp.brescia@pce.agenziaentrate.it, all' Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio Territoriale BRESCIA 1 (BS) di avere delle informazioni di eventuali contratti di locazione. In data 22/09/2025, l'ADE di Brescia (BS) tramite posta certificata, mi ha comunicato che non vi sono contratti di locazione registrati;
- il 24/07/2025 ho eseguito le visure catastali, estratti planimetrici tramite il portale Sister dell'Agenzia delle entrate;
- in data 01/09/2025 e 23/09/2025 ho effettuato i sopralluoghi ed eseguito i rilievi metrici diretti presso l'immobile in sito in Pontevico (BS);
- previa richiesta di accesso in data 07/08/2025 agli atti autorizzativi edilizi tramite pec all'Ufficio tecnico del comune di Pontevico, in data 10/09/2025 ho effettuato l'esame delle pratiche edilizie dell'immobile.

2. Inquadramento dell'immobile

Analisi del segmento di mercato

Pontevico è un comune situato in una zona pianeggiante, con una popolazione di circa 7.138 abitanti, ubicato a sud della provincia di Brescia, al confine con la provincia di Cremona, e dista 73 km dal capoluogo. Il territorio si trova nella Bassa Bresciana ed è bagnato dai corsi del fiume Oglio e del suo affluente Strone. L'estensione comunale copre una superficie di 29,21 km². Il paesaggio predominante è pianeggiante e caratterizzato da terreni agricoli attraversati da numerose rogge e canali artificiali. Il comune si distingue principalmente per le attività agricole e per una significativa presenza industriale, rappresentando un centro tipico della pianura bresciana con un equilibrato connubio tra tradizione rurale e sviluppo industriale. In particolare, fa parte del distretto industriale della Bassa Bresciana, specializzato nelle produzioni di abbigliamento. La posizione strategica di Pontevico, al confine tra le province di Brescia e Cremona e attraversata dal fiume Oglio, ne fa un punto nodale importante nella Bassa Bresciana. L'altitudine si attesta a 55 metri sul livello del mare. Le frazioni del comune sono: Bettengo, Campazzo, Chiesuola, Gauzza e Torchiera. Grazie alla sua collocazione strategica tra Brescia e Cremona, Pontevico mantiene una buona attrattiva sia per le famiglie che per gli investitori.

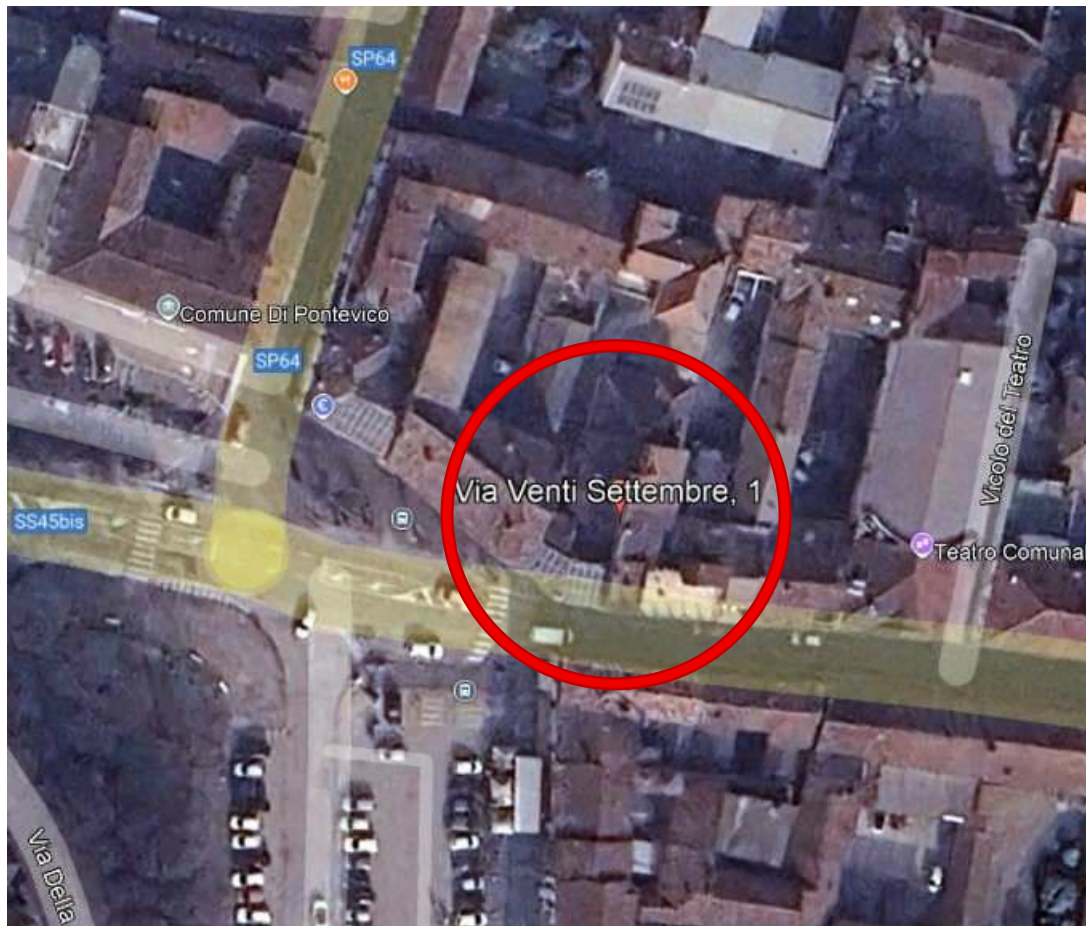
Destinazione urbanistica dell'immobile: commerciale.

Tipologia immobiliare: bar.

Tipologia edilizia dei fabbricati: condominiale.

Caratteristiche generali dell'immobile: sufficienti





Ortofotocarta, via XX Settembre n. 1 Pontevecchio (BS), nell'area cerchiata in colore rosso è indicata la posizione planimetria dell'abitazione.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile

Confini catastali:

- ☒ Nord: cortile
- ☒ Sud: via XX Settembre
- ☒ Est: altra abitazione
- ☒ Ovest: androne di passaggio



Consistenza

Rilievo in loco: diretto interno ed esterno

Data del sopralluogo: 01/09/2025 e 23/09/2025

Desunto graficamente da:

- ☐ Planimetria catastale
- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Superficie commerciale

m² ...183,05...



Caratteristiche qualitative:

Ubicazione rispetto al centro abitato

- ☒ centrale
- ☐ semi-centrale
- ☐ periferica
- ☐ isolata

Stato attuale dell'agglomerato nella zona circostante

- ☐ in formazione
- ☐ in sviluppo
- ☐ in completamento
- ☒ completata da tempo
- ☐ in trasformazione/recupero

Tipologia edilizia degli immobili circostanti

- ☐ direzionale
- ☐ terziario/commerciale
- ☐ agricolo
- ☒ residenziale

Strade di collegamento

Strada: via Trento

Mezzi pubblici di collegamento

- ☒ alla distanza metri a circa 50,00 metri
- ☐ tipo di mezzi

Uffici e servizi nel raggio di 80 metri Municipio



- ☒ scuole
☐ banche
☐ ufficio postale
☒ negozi vari
☐ supermercato

Fruibilità dei parcheggi in zona

- ☒ sì ☐ no

Dotazione accessori

- ☐ cantina
☐ sottotetto
☒ autorimessa
☐ posto auto
☐ giardino
☐ corte in comune

Stato delle opere

- ☒ ultimate
☐ da ristrutturare
☐ da iniziare
☐ al rustico

Solidità del fabbricato

- ☐ ottima
☐ buona
☒ normale
☐ esistono lesioni
☐ precaria

Classe energetica dell'edificio

- ☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G



Materiali insalubri

presenza di amianto/eternit ☐ si ☒ no
 presenza di materiali tossico/nocivi ☐ si ☒ no

4. Audit documentale e Due Diligence**Conformità edilizia**☐ Si ☒ No**Conformità catastale**☐ Si ☒ No**Conformità titolarità**☒ Si ☐ No**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**Immobile occupato ☒ No ☐ SiSpese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si vedi allegatoServitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ SiVincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____**Limitazioni**Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

☐ Fabbricato costruito successivamente al 01/09/1967
☒ Fabbricato anteriore: **01/09/1967**



Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico: **piano di governo del territorio variante del 2019**

☐ Convenzione Urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

☐ Vincoli ambientali

☐ Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Roberto Feroldi, iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

DICHIARA

La NON conformità urbanistica

L'autorimessa è stata divisa da un muro ricavando un portico e un ripostiglio del bar, la divisione non ha l'autorizzazione urbanistica.

4.2 Rispondenza catastale

Ubicazione: via XX Settembre n. 1

Bar:

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 10, Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 20 Particella 451, Classamento: Rendita: Euro 1.456,10

Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 127 m², Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 10

Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 1 Piano T, Dati di superficie: Totale: 156 m²

Sottoscala:

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 11, Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 20 Particella 451, Classamento: Rendita: Euro 6,97

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9 m², Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 11

Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 1 Piano T, Dati di superficie: Totale: 10 m²



Autorimessa:

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 1, Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 20 Particella 451, Classamento: Rendita: Euro 43,23

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 27 m 2, Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 1

Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 1 Piano T, Dati di superficie: Totale: 34 m 2

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Roberto Feroldi, iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia, Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

☒ la NON REGOLARITÀ

Attualmente, l'autorimessa è suddivisa da una parete che crea un portico sul lato nord e un ripostiglio sul lato sud; tale parete non risulta riportata nella planimetria catastale. Tuttavia, il muro dovrà essere rimosso e, a seguito di questo intervento, la situazione tornerà conforme.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

atto N° 40038.1/2006 di Repertorio N° 80814 di Raccolta del 25/12/2006

☒ Quota di proprietà pari a 1/1

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : dott. Piergiuseppe Ricca
- Data atto : 25/12/2006
- Repertorio : n. 80814
- Raccolta : n. 40038.1

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà



Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

☐ Occupato dal proprietario

- ☐ Tipo di contratto di locazione
- ☐ €/anno
- ☐ Rata
- ☐ Durata in anni
- ☐ Scadenza contratto
- ☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☐ Registrati in data antecedente decreto ingiuntivo
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

Non ci sono vincoli condominiali e paesaggistici.

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

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

Non è presente un rapporto condominiale.



7. Analisi estimativa

Per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare i sopralluoghi, **in data 01/09/2025 e 23/09/2025**, mirati alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta di tutto l'appartamento e delle finestrate dei prospetti esterni di pertinenza.

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitative.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☐ Metodo del confronto

☒ Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile così identificato in mappa:

Identificativi catastali:

Bar:

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 10, Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 20 Particella 451, Classamento: Rendita: Euro 1.456,10

Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 127 m 2, Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 10

Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 1 Piano T, Dati di superficie: Totale: 156 m 2

Sottoscala:

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 11, Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 20 Particella 451, Classamento: Rendita: Euro 6,97

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9 m 2, Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 11

Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 1 Piano T, Dati di superficie: Totale: 10 m 2

Autorimessa:

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 1, Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 20 Particella 451, Classamento: Rendita: Euro 43,23

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 27 m 2, Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 451 Subalterno 1

Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE n. 1 Piano T, Dati di superficie: Totale: 34 m 2



La valutazione dell'immobile ammonta a € 138.844,22. Si sottolinea che è necessario predisporre una SCIA per l'autorizzazione alla demolizione del muro che ha suddiviso l'autorimessa, creando un portico e un ripostiglio annesso al bar. Tale divisione non può essere sanata in base all'interpretazione fornita dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Pontevico, geom. Roberto Bonezzi, in data 24/09/2025. La suddivisione dell'autorimessa comporta un aumento della superficie lorda pavimentata (SLP) dovuto al ripostiglio annesso al bar, il quale risulta incompatibile con quanto previsto dall'articolo 21, delle Norme tecniche di attuazione del P.G.T., secondo cui "sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico". Pertanto, si rende indispensabile la presentazione della SCIA per la demolizione del muro. Le spese tecniche ammontano a € 600,00 più il 5% di contributo integrativo e il 22% di IVA, per un totale di € 768,60, oltre a € 50,00 per diritti di segreteria; complessivamente € 818,60. I lavori di demolizione sono dettagliati nel computo metrico estimativo allegato e ammontano a € 2.268,46 più il 22% di IVA pari a € 2.767,52. Pertanto, le spese tecniche totali risultano pari a € 818,60 più € 2.767,52, per un importo complessivo di € 3.586,12.

Il valore stimato più probabile di mercato libero è stato calcolato in € 138.844,22; detratte le spese tecniche e di demolizione del muro pari a € 3.586,12, l'importo netto risulta essere € 135.258,10, arrotondato a € 135.258,00.

Euro 135.258,00 - in lettere centotrentacinquemiladuecentocinquantotto/00.



TABELLA DI VALUTAZIONE LOTTO n. 1 via XX Settembre n. 1 Pontevecio

DESCRIZIONE LOCALI	Superficie (slp) mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq	Valori Immobiliari (1) €/mq			Comparabili €		Valore di perizia €
				Listino Immobiliare (1)	OMI (2)	ATTTO (3) notariale	Listino Immobiliare	OMI	
Piano terra									
Bar	78,35	100%	78,35	662,50	840,000	773,01	51,906,88	65,814,00	59,428,81
Disimpegno	23,32	100%	23,32	662,50	840,000	773,01	15,445,50	19,588,80	17,688,32
Salone nord	43,26	100%	43,26	662,50	840,000	773,01	28,655,75	35,338,40	32,812,90
W.C.	12,88	100%	12,88	662,50	840,000	773,01	8,533,00	10,819,20	9,769,54
Cantina	10,58	50%	5,29	662,50	840,000	773,01	3,504,63	4,443,60	4,012,49
Accessori									
Rinastiglio	21,13	50%	10,57	662,50	840,000	773,01	7,602,63	8,878,80	8,017,59
Settecolo	4,34	30%	1,45	662,50	840,000	773,01	960,63	1,218,00	1,099,83
Pontevecio	11,22	60%	7,93	662,50	840,000	773,01	5,253,63	5,961,20	6,014,94
			TOT				121.270,65	153.762,00	138.844,22
	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			183,05	VALORE DI PERIZIA TOTALE				
					138.844,22				
NOTE									
(1) Riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia 2024									
Anche se l'immobile è individuabile nel Listino dei valori immobiliari come immobile da ristrutturare, visto le condizioni sufficienti condizioni dell'immobile si attribuisce il valore medio dell'Aggilia 1									
Calcolo valori Immobiliari Listino:									
	Min (1)	Max (1)	Medio						
	500,00	825,00	662,50						
Si è deciso comunque di utilizzare il prezzo medio dell'aggilia 1 considerato le sufficienti dell'immobile € 662,50.									
(2) Riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate									
abitazioni di tipo economico									
Nella banca dati OMI, Agenzia delle entrate, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2, Provincia: BRESCIA, Comune: PONTEVEICO, Fascia/zona: Centrale/CENTRALE, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.1									
Area_territoriale	Fascia	Zona	Desc_Tipologi_Stato	Str_Comp_r_mil	Compr_mil	max			
NORD-OVEST	B	BL	Abitazioni civili/NORMALE	P	840	1100			
NORD-OVEST	B	BL	Abitazioni civili/NORMALE	P	500	€10			
NORD-OVEST	D	DL	Negozi	P	850	1150			
(3) Riferimento prezzo pagato desunto dall'atto notarile del 14/12/2005									
	Valore in € al 2005	Valore al 2025	mq	€/mq al 2025					
	€	100.000,00	180,05	773,01					
Dall'atto notarile del 14/12/2005 si è desunto che l'immobile è stato pagato € 100.000,00, è stata applicata la rivalutazione del fabbricato con l'indice IS/AT. Rivalutazione IS/AT dal dicembre 2005 a agosto 2025 coefficiente di rivalutazione pari a 1,415 pertanto da € 100.000,00 il prezzo diventa € 141.500,00.									



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

di Brescia

Iscritto all'Ordine:

**di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori
della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353
Iscritto all'albo dei periti del tribunale di Brescia al
n. 888**

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.

Data rapporto valutazione: 28/09/2025

IL PERITO
arch. Roberto Feroldi



10. Rapporto di valutazione**Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**

Stimare un fabbricato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere in una libera compravendita con riferimento al momento in cui la stima viene richiesta. Di seguito si riportano le tabelle utilizzate per la definizione del valore di perizia totale. Una volta fissate le superfici lorde di pavimento (compreso i muri interni, muri esterni portanti e 50% dei muri in confine con altre proprietà) si sono ad esse applicati gli indici mercantili. Per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare dei sopralluoghi, in data 01/09/2025 e 23/09/2025, mirati alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta di tutto l'immobile.

Il prezzo di mercato utilizzato ha tenuto in considerazione tre variabili di prezzo:

- **Risultato interrogazione OMI:** Risultato interrogazione: Nella banca dati OMI, Agenzia delle entrate, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2, Provincia: BRESCIA, Comune: PONTEVICO, Fascia/zona: Centrale/CENTRALE, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1.

- **Listino dei valori immobiliari** sulla piazza di Brescia e provincia, rilevata dalla borsa immobiliare di Brescia anno 2024;

- **Quotazione recepita dall'atto notarile** Atto del 14/12/2006 Pubblico ufficiale NOTAIO PIERGIUSEPPE RICCA Sede PONTEVICO (BS) Repertorio n. 80814 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40038.1/2006 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 25/12/2006.

Nelle tabelle che seguono ho elencato le caratteristiche dell'abitazione.

COMPOSIZIONE					
PIANO	TIPOLOGIA	PAVIMENTI	INFISSI INTERNI	INFISSI ESTERNI	MURI INTERNI
TERRA					
"	Bar	ceramica	legno	alluminio	intonaco
"	Disimpegno	"	"	"	"
"	Salone sud	"	"	"	"
"	Ripostiglio	"	"	"	"
"	W.C.	"	"	"	piastrellato
"	Cantina	cemento	legno	"	intonaco
"	Portico	cemento		"	"



ACCESSORI

Allarme e telecamere	no
Zanzariere	no
Portici	si
Piscina	no
Tende para sole	no
Camino nel soggiorno	no

IMPIANTI

IMPIANTO		MANUTENZIONE
Allaccio fognatura	Presente	Funzionante
Acqua	"	Acquedotto
Gas	"	Non Collegato
Elettrico	"	Collegato
Televisione	Allaccio	/
Telefono	"	/
Video citofono	Assente	Non Presente
Riscaldamento autonomo	Non Presente	/
Impianto climatizzazione	Esistente	Non Funzionante

CARATTERISTICHE ESTERNE

Posizione	Centro Storico
Strutture portanti	Muratura
Conservazione strutture	Buona
Facciata principale	Intonacata
Altre facciate	Intonacate
Conservazione facciate	Sufficiente
Portone d'accesso	Alluminio
Oscuramento esterno	Non Presenti
Porte	Legno
Conservazione porte	Sufficiente
Recinzione	/
Tipo copertura	Falde
Materiali strutture	Muri Portanti
Copertura	Muratura
coppi	Coppi



11. ALLEGATI



FOTOGRAFIE





Foto n. 1 – prospetto su via XX Settembre, tetto con fotovoltaico



Foto n. 2 – prospetto con accesso al bar





Foto n. 3 – androne di passaggio in comune



Foto n. 4 – salone principale bar





Foto n. 5 – bancone del bar



Foto n. 6 - salone del bar principale lato verso sud





Foto n. 7 – lato entrata



Foto n. 8 - salone del bar verso lato verso entrata





Foto n. 9 – salone sud



Foto n. 10 – salone lato sud





Foto n. 11 – salone lato nord



Foto n. 12 – antibagno





Foto n. 13 – w.c.



Foto n. 14 – ripostiglio ex autorimessa





Foto n. 15 – ripostiglio



Foto n. 16 – portico





Foto n. 17 – portico



Foto n. 18 – passaggio comune lato verso via XX
Settembre



LOTTO N. 2



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Immobili via Trento n. 3 e 6 a Pontevico (BS)
Foglio n. 21 mapp. n. 267 sub. 4, 3

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 21 Particella 267

Classamento:

Rendita: Euro 133,50

Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 4

Indirizzo: VIA TRENTO n. 3 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 156 m² Totale escluse aree scoperte b) : 151 m²

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 21 Particella 267

Classamento:

Rendita: Euro 214,54

Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 134 m²

Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 3

Indirizzo: VIA TRENTO n. 6 Piano T-S1

Dati di superficie: Totale: 169 m²



Sintesi elenco dei quesiti posti dal giudice:

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
Identificazione e descrizione attuale del bene;
identificazione pregressa dei beni;
Stato di possesso;
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
Regolarità edilizia ed urbanistica;
Formazione dei lotti;
Valore del bene e costi.

Identificazione

Descrizione sintetica:

L'immobile oggetto della perizia consiste in un'abitazione situata in via Trento, nel comune di Pontevico. La zona è ubicata nel centro storico, nella parte sud-ovest del comune. Il cortile d'accesso risulta ribassato rispetto al livello della strada pubblica e, di conseguenza, anche l'intero piano terra si trova a un livello inferiore. Al piano terra sono collocati il garage e un magazzino. Sul lato sud del garage è presente un bagno con antibagno. In un angolo del magazzino vi è una botola che consente di accedere a una cantina tramite una scala a chiocciola. Lungo il lato prospiciente via Trento si sviluppa l'abitazione composta da una cucina con ripostiglio, un soggiorno e una scala che conduce al piano primo. Al piano primo si accede mediante una scala ripida che conduce a un corridoio; da questo è possibile raggiungere la camera n. 1 e successivamente il ripostiglio. Sul lato sud si trova la camera da letto n. 2. Dal corridoio si accede inoltre a un sottotetto in legno destinato a deposito o locale di sgombero, nonché a un sottotetto basso, circa metri 2.00, accessibile utilizzabile come deposito materiali. Dal ripostiglio, attraverso una scala in legno, si giunge alla soffitta, la quale presenta un pavimento costituito da assi di legno e una finestrella lato strada via Trento.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, è presente l'attacco del gas metano per la cucina. Il cortile è parzialmente coperto da una struttura in ferro rivestita con lastre ondulate trasparenti in plexiglass; tale manufatto risulta privo di autorizzazione urbanistica.

La zona è completamente urbanizzata ed è dotata di tutte le consuete e principali reti tecnologiche (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.). Per quanto concerne le finiture esterne (serramenti, lattoneria, ecc) l'abitazione è in sufficiente stato di conservazione.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto sopra si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Ubicazione: via Trento 3 e 6

Abitazione

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 4, Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 21 Particella 267, Classamento: Rendita: Euro 133,50, **Categoria A/4**, Classe 3, Consistenza 5,5 vani
Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 4, Indirizzo: VIA TRENTO n. 3 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 156 m² Totale escluse aree scoperte b) : 151 m².



Laboratorio (Magazzino e garage)

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 3, Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di PONTEVICO (G859) (BS)
Foglio 21 Particella 267, Classamento: Rendita: Euro 214,54, **Categoria C/3**, Classe 2, Consistenza 134 m²
Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 3, Indirizzo: VIA TRENTO n. 6 Piano T-S1
Dati di superficie: Totale: 169 m².

Quota di proprietà del soggetto pignorato:

Sig. ra [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2.

Sig. F. [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/02/1999 [REDACTED]
(BS) Registrazione Volume [REDACTED] Voltura
n. 17995.1/1999 - Pratica n. BS0047290 in atti dal 08/02/2007

Divisibilità dell'immobile: no

Indice

Fasi – accertamenti e date delle indagini

Inquadramento dell'immobile

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Rapporto di valutazione
11. Allegati:



- fotografie
- pratiche edilizie
- visura catastale
- planimetrie catastali
- estratto mappa catastale
- rilievo diretto, sovrapposizione
- visura ipotecaria
- atto notarile
- certificazione notarile
- estratto PGT
- risposta agenzia entrate della non presenza di un contratto di locazione registrato
- certificati dell'anagrafe del comune di Pontevico (BS)
- computo metrico estimativo demolizione tettoia



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- richiesta tramite mail pec, in data 04/08/2025, dp.brescia@pce.agenziaentrate.it, all' Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio Territoriale BRESCIA 1 (BS) di avere delle informazioni di eventuali contratti di locazione. In data 22/09/2025, l'ADE di Brescia (BS) tramite posta certificata, mi ha comunicato che non vi sono contratti di locazione registrati;
- il 24/07/2025 ho eseguito le visure catastali, estratti planimetrici tramite il portale Sister dell' Agenzia delle entrate;
- in data 01/09/2025 e 23/09/2025 ho effettuato i sopralluoghi ed eseguito i rilievi metrici diretti presso l'immobile in sito in Pontevico (BS);
- previa richiesta di accesso in data 07/08/2025 agli atti autorizzativi edilizi tramite pec all'Ufficio tecnico del comune di Pontevico, in data 10/09/2025 ho effettuato l'esame delle pratiche edilizie dell'immobile.

2. Inquadramento dell'immobile

Analisi del segmento di mercato

Pontevico è un comune situato in una zona pianeggiante, con una popolazione di circa 7.138 abitanti, ubicato a sud della provincia di Brescia, al confine con la provincia di Cremona, e dista 73 km dal capoluogo. Il territorio si trova nella Bassa Bresciana ed è bagnato dai corsi del fiume Oglio e del suo affluente Strone. L'estensione comunale copre una superficie di 29,21 km². Il paesaggio predominante è pianeggiante e caratterizzato da terreni agricoli attraversati da numerose rogge e canali artificiali. Il comune si distingue principalmente per le attività agricole e per una significativa presenza industriale, rappresentando un centro tipico della pianura bresciana con un equilibrato connubio tra tradizione rurale e sviluppo industriale. In particolare, fa parte del distretto industriale della Bassa Bresciana, specializzato nelle produzioni di abbigliamento. La posizione strategica di Pontevico, al confine tra le province di Brescia e Cremona e attraversata dal fiume Oglio, ne fa un punto nodale importante nella Bassa Bresciana. L'altitudine si attesta a 55 metri sul livello del mare. Le frazioni del comune sono: Bettegno, Campazzo, Chiesuola, Gauzza e Torchiera. Grazie alla sua collocazione strategica tra Brescia e Cremona, Pontevico mantiene una buona attrattività sia per le famiglie che per gli investitori.

Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale.

Tipologia immobiliare: abitazione a corte.

Tipologia edilizia dei fabbricati: unifamiliare.

Caratteristiche generali dell'immobile: sufficiente





Ortofotocarta, via Trento n. 3 e 6 Pontevecchio (BS), nell'area cerchiata in colore rosso è indicata la posizione planimetria dell'abitazione.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile

Confini catastali:

- ☒ Nord: via Trento
- ☒ Sud: cortile di altra
- ☒ Est: altra abitazione
- ☒ Ovest: cortile

Consistenza

Rilievo in loco: diretto interno ed esterno

Data del sopralluogo: 01/09/2025 e 23/09/2025

Desunto graficamente da:

☐ Planimetria catastale



☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

Superficie commerciale

m² ...240,58...



Caratteristiche qualitative:

Ubicazione rispetto al centro abitato

☒ centrale

☐ semi-centrale

☐ periferica

☐ isolata

Stato attuale dell'agglomerato nella zona circostante

☐ in formazione

☐ in sviluppo

☐ in completamento

☒ completata da tempo

☐ in trasformazione/recupero

Tipologia edilizia degli immobili circostanti

☐ direzionale

☐ terziario/commerciale

☐ agricolo

☒ residenziale

Strade di collegamento

Strada: via Trento

Mezzi pubblici di collegamento

☒ alla distanza metri a circa 250,00 metri

☐ tipo di mezzi

Uffici e servizi

☒ scuole

☒ banche

☒ ufficio postale

☒ negozi vari

☒ supermercato



Fruibilità dei parcheggi in zona

☒ sì ☐ no

Dotazione accessori

- ☐ cantina
☐ sottotetto
☒ autorimessa
☐ posto auto
☐ giardino
☐ corte in comune

Stato delle opere

- ☒ ultimate
☐ da ristrutturare
☐ da iniziare
☐ al rustico

Solidità del fabbricato

- ☐ ottima
☐ buona
☒ normale
☐ esistono lesioni
☐ precaria

Classe energetica dell'edificio

- ☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G

Materiali insalubri

presenza di amianto/eternit ☐ sì ☒ no
presenza di materiali tossico/nocivi ☐ sì ☒ no



4. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No

Conformità catastale

☒ Si ☐ No

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ No ☒ Si dal proprietario

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si vedi allegato

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato costruito successivamente al 01/09/1967
☒ Fabbricato anteriore: **01/09/1967**

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico: **piano di governo del territorio variante del 2019**
☐ Convenzione Urbanistica



☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

☐ Vincoli ambientali

☐ Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Roberto Feroldi, iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

DICHIARA

La NON conformità urbanistica

Le tettoie che coprono parzialmente il cortile per una superficie di 28,84 mq sono prive di autorizzazione edilizia. Queste strutture sono state realizzate utilizzando lastre ondulate in vetroresina, sostenute da una struttura in tubolari di ferro. Essendo incompatibili con le Norme Tecniche del P.G.T. relative al centro storico, tali tettoie devono essere rimosse mediante demolizione.

4.2 Rispondenza catastale

Ubicazione: via Trento 3 e 6

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 4, Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 21 Particella 267, Classamento: Rendita: Euro 133,50, **Categoria A/4**, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 4, Indirizzo: VIA TRENTO n. 3 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 156 m² Totale escluse aree scoperte b) : 151 m².

Laboratorio (Magazzino e garage)

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 3, Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 21 Particella 267, Classamento: Rendita: Euro 214,54, **Categoria C/3**, Classe 2, Consistenza 134 m²

Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 3, Indirizzo: VIA TRENTO n. 6 Piano T-S1

Dati di superficie: Totale: 169 m².



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Roberto Feroldi, iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia, Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☒ la NON REGOLARITÀ, poiché non è più presente una destinazione catastale specifica per un laboratorio, precedentemente adibito a tipografia, ma parte dell'immobile è utilizzata come magazzino e un'altra parte come autorimessa, nel caso in cui venisse meno l'interesse per il laboratorio, sarà necessario procedere alla modifica della destinazione catastale delle planimetrie.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/02/1999 - UR Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione Volume [REDACTED] Voltura n. 17995.1/1999 - Pratica n. BS0047290 in atti dal 08/02/2007

☒ Quota di proprietà pari a 1/1

- Tipo di atto : Successione
- Notaio :
- Data atto :
- Repertorio :
- Raccolta :

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù



- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Libero
- ☒ Occupato dal proprietario

- ☐ Tipo di contratto di locazione
- ☐ €/anno
- ☐ Rata
- ☐ Durata in anni
- ☐ Scadenza contratto
- ☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☐ Registrati in data antecedente decreto ingiuntivo
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

Non ci sono vincoli condominiali e paesaggistici.

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

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

Non è presente un rapporto condominiale.

7. Analisi estimativa



Per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare dei sopralluoghi, **in data 01/09/2025 e 23/09/2025**, mirati alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta di tutto l'appartamento e delle finestrate dei prospetti esterni di pertinenza.

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitative.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☐ Metodo del confronto

☒ Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile così identificato in mappa:

Identificativi catastali:

Ubicazione: via Trento 3 e 6

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 4, Particelle corrispondenti al catasto terreni, Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 21 Particella 267, Classamento: Rendita: Euro 133,50, **Categoria A/4**, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 4, Indirizzo: VIA TRENTO n. 3 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 156 m² Totale escluse aree scoperte b) : 151 m².

Magazzino

Dati identificativi: Comune di PONTEVICO (G859) (BS), Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 3, Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di PONTEVICO (G859) (BS)

Foglio 21 Particella 267, Classamento: Rendita: Euro 214,54, **Categoria C/3**, Classe 2, Consistenza 134 m²

Sez. Urb. NCT Foglio 21 Particella 267 Subalterno 3, Indirizzo: VIA TRENTO n. 6 Piano T-S1

Dati di superficie: Totale: 169 m².



La valutazione dell'immobile è pari a € 176.625,83. Si precisa che è necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per le opere di demolizione delle tettoie presenti nel cortile, le quali risultano non autorizzate. Dall'analisi della documentazione edilizia disponibile, infatti, non emergono autorizzazioni relative alle suddette tettoie e tali opere non rientrano tra quelle previste e consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT). Le spese tecniche relative alla SCIA per la demolizione e alle attività tecniche di supporto, quali la direzione lavori, ammontano a € 1.500,00, oltre al contributo integrativo del 5% e all'IVA al 22%, per un totale complessivo di € 1.921,50; a tale importo si aggiungono i diritti di segreteria pari a € 50,00, per un totale finale di € 1.971,50.

Il valore stimato più probabile di mercato libero è pari a € 176.625,83; tuttavia, detraendo le spese tecniche e i diritti di segreteria per un importo complessivo di € 1.971,50, nonché il costo per la demolizione della tettoia, come specificato nel computo allegato, pari a € 3.603,42 più IVA al 22% (totale € 4.396,17), si ottiene un totale delle detrazioni di € 6.367,67. Di conseguenza, il valore netto ammonta a € 170.258,16, arrotondato a € 170.258,00.

Euro 170.258,00 - in lettere centosettantamiladuecentocinquantotto/00.



TABELLA DI VALUTAZIONE LOTTO n. 1 via Trento n. 6 Pontevedo

TABELLA DI VALUTAZIONE LOTTO n. 1 via Trento n. 6 Ponteviso									
DESCRIZIONE LOCALI	Superficie (slp) mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq	Valori immobiliari ⁽¹⁾ €/mq			Comparabili €		Valore di perizia €
				Listino Immobiliare ⁽²⁾	OMI ⁽³⁾	ATTO ⁽⁴⁾ notarile	Listino immobiliare	OMI	
Piano terra									
Bagno nell'autorimesa	7,47	100%	7,47	662,50	840,000	700,00	4.948,98	6.274,80	5.494,23
Scala	9,29	100%	9,29	662,50	840,000	700,00	6.154,63	7.803,80	6.820,41
Soggiorno	20,28	100%	20,28	662,50	840,000	700,00	13.435,50	17.035,20	14.888,00
Cucina	12,55	100%	12,55	662,50	840,000	700,00	8.314,38	10.542,00	9.213,79
Ripostiglio	5,70	100%	5,70	662,50	840,000	700,00	3.776,25	4.788,00	4.184,75
Accessori									
Autorimesa	45,93	50%	22,97	662,50	840,000	700,00	15.117,63	19.294,80	16.853,81
Magazzino	69,56	30%	34,78	662,50	840,000	700,00	23.041,75	29.215,20	25.544,32
Cantina	45,10	25%	11,28	662,50	840,000	700,00	7.473,00	9.475,20	8.281,40
Cortile	52,78	25%	13,20	662,50	840,000	700,00	8.745,00	11.088,00	9.691,00
Piano primo									
Camera 1	26,07	100%	26,07	662,50	840,000	700,00	17.171,38	21.898,80	19.139,73
Corridoio	5,13	100%	5,13	662,50	840,000	700,00	3.598,63	4.309,20	3.756,28
Camera 2	15,06	100%	15,06	662,50	840,000	700,00	9.977,25	12.540,40	11.046,55
Ripostiglio	13,22	100%	13,22	662,50	840,000	700,00	8.758,25	11.104,80	9.705,68
Usimiegno	1,15	100%	1,15	662,50	840,000	700,00	761,88	966,00	844,29
Accessori									
Sgombro	50,38	50%	25,19	662,50	840,000	700,00	16.686,38	21.159,60	18.493,66
Sottotetto lato ovest	43,92	25%	10,98	662,50	840,000	700,00	7.274,25	9.223,20	8.051,15
Soffitta	41,71	15%	6,26	662,50	840,000	700,00	4.147,25	5.258,40	4.595,88
			TOT				150.384,29	184.283,80	176.625,83

NOTE

(1) Riferimento ai Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia 2024. Anche se l'immobile è individuabile nel Listino dei valori immobiliari come immobile da ristrutturare, viste le condizioni sufficienti dell'immobile si attribuisce il valore medio dell'Agibile 1. Calcolo valori Immobiliari Listino:

Min ⁽¹⁾	Max ⁽¹⁾	Media
500,00	825,00	662,50

Si è deciso comunque di utilizzare il prezzo medio dell'agibile 1 considerate le sufficienti dell'immobile € 662,50.

(2) Riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate abilitazioni di tipo economico

Min	Max	Media
840,00	1.100,00	970,00

Nella banca dati OMI, Agenzia delle Entrate, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Esemplare 2, Provvisoria: BRESCIA, Comune: PONTEVEDO, Faccia/Fenza: Centrale/CENTRALE, Codice di zona: BL, Microzona catastale n.: 1. Area territoriale: Fascia: zona: uscr: Ipoteggi stato: StrCompr_mirCompr_max

Area territoriale	Fascia	zona	uscr	Ipoteggi stato	StrCompr_mirCompr_max
NORD-OVEST	B	BL	Abitazioni civili NORMALE	P	840 1100
NORD-OVEST	B	BL	Autorimese NORMALE	P	500 510
NORD-OVEST	B	BL	Negozzi NORMALE	P	850 1150

(3) Riferimento ai prezzi degli immobili da ristrutturare a Pontevedo, ricavati dagli annunci di abitazioni attualmente in vendita.

Min	Max	Media
600,00	800,00	700,00



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

di Brescia

Iscritto all'Ordine:

**di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori
della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353
Iscritto all'albo dei periti del tribunale di Brescia al
n. 888**

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.

Data rapporto valutazione: 28/09/2025

IL PERITO
arch. Roberto Feroldi



10. Rapporto di valutazione

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stimare un fabbricato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere in una libera compravendita con riferimento al momento in cui la stima viene richiesta. Di seguito si riportano le tabelle utilizzate per la definizione del valore di perizia totale. Una volta fissate le superfici lorde di pavimento (compreso i muri interni, muri esterni portanti e 50% dei muri in confine con altre proprietà) si sono ad esse applicati gli indici mercantili. Per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare dei sopralluoghi, in data 01/09/2025 e 23/09/2025, mirati alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta di tutto l'immobile.

Il prezzo di mercato utilizzato ha tenuto in considerazione tre variabili di prezzo:

- **Risultato interrogazione OMI:** Risultato interrogazione: Nella banca dati OMI, Agenzia delle entrate, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2, Provincia: BRESCIA, Comune: PONTEVICO, Fascia/zona: Centrale/CENTRALE, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1.

- **Listino dei valori immobiliari** sulla piazza di Brescia e provincia, rilevata dalla borsa immobiliare di Brescia anno 2024;

- **Riferimento ai prezzi degli immobili** da ristrutturare a Pontevico, ricavati dagli annunci di abitazioni attualmente in vendita.

Nelle tabelle che seguono ho elencato le caratteristiche dell'abitazione.

COMPOSIZIONE					
PIANO	TIPOLOGIA	PAVIMENTI	INFISSI INTERNI	INFISSI ESTERNI	MURI INTERNI
INTERRATO					
	cantina	cemento			muratura
TERRA					
"	garage	ceramica	legno	alluminio	intonaco
"	bagno	"	"	"	piastrellato
"	magazzino	"	"	"	"
"	cucina	graniglia	"	"	"
"	soggiorno	ceramica	"	/	"
"	scala	graniglia	"	/	"
PRIMO					
"	ripostiglio	legno truciolato	legno	legno	intonaco
"	disimpegno	assi di legno	"	"	"
"	camera 1	prefinito in legno	"	"	"



"	corridoio	legno prefinito	"	"	"
"	camera 2	graniglia	legno	legno	intonaco
SOTTOTETTO					
	sottotetto	cemento			intonaco
SOFFITTA					
	soffitto	assi di legno	legno	legno	Mattoni a vista

ACCESSORI

Allarme e telecamere	no
Zanzariere	no
Portici	no
Piscina	no
Tende para sole	no
Camino nel soggiorno	no

IMPIANTI

IMPIANTO		MANUTENZIONE
Allaccio fognatura	presente	funzionante
Acqua	"	acquedotto
Gas	"	per fornelli cucina
Elettrico	"	funzionante
Televisione	allaccio	/
Telefono	"	allaccio
Video citofono	assente	non presente
Riscaldamento autonomo	assente	/
Impianto climatizzazione	assente	/

CARATTERISTICHE ESTERNE

Posizione	centro storico
Strutture portanti	muratura
Conservazione strutture	sufficiente
Facciata principale	intonacata
Altre facciate	intonacate
Conservazione facciate	sufficiente
Portone d'accesso	alluminio
Oscuramento esterno	persiane in legno
Porte	legno



Conservazione porte	sufficiente
Recinzione	muratura e cancellata
Tipo copertura	falde
Materiali strutture	muri portanti
Copertura	muratura
coppi	coppi



11. ALLEGATI



FOTOGRAFIE





Foto n. 1 – cancello da via Trento



Foto n. 2 – prospetto da via Trento





Foto n. 3 – tettoia in plexiglas

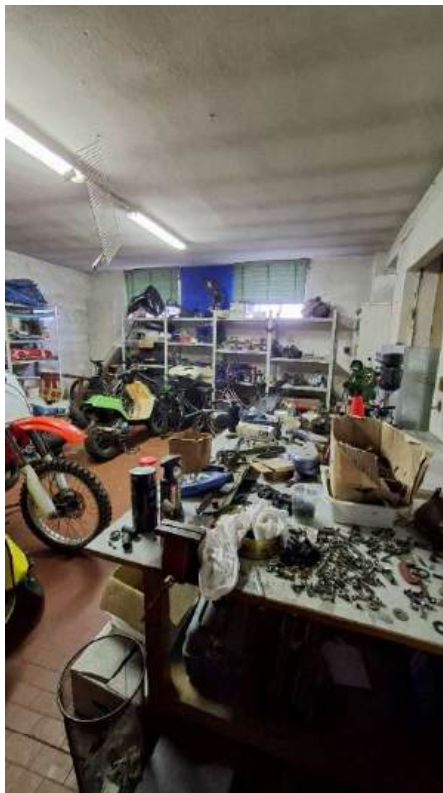


Foto n. 4 – magazzino





Foto n. 5 – magazzino



Foto n. 6 – autorimessa





Foto n. 7 – autorimessa



Foto n. 8 – autorimessa





Foto n. 9 – bagno dell'autorimessa



Foto n. 10 – soggiorno





Foto n. 11 – cucina



Foto n. 12- camera da letto





Foto n. 13 - ripostiglio



Foto n. 14 - corridoio





Foto n. 15 - camera



Foto n. 16 - ripostiglio





Foto n. 17 – ripostiglio



Foto n. 18 – corridoio





Foto n. 19 – camera 2



Foto n. 20 – camera 1





Foto n. 21 – scala

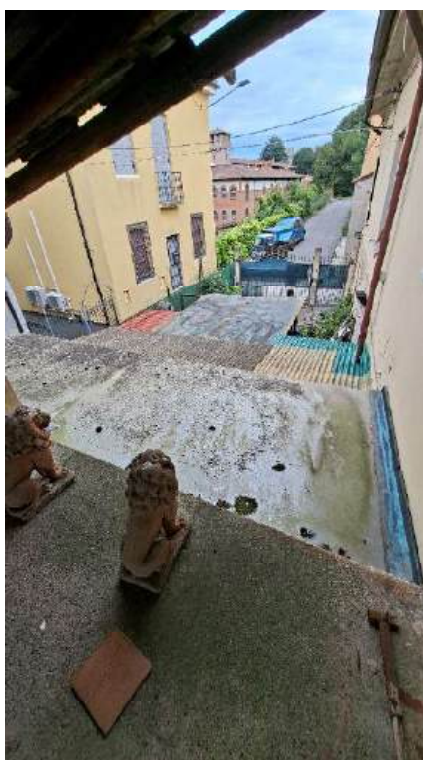


Foto n. 22 – tettoia in plexiglass





Foto n. 23 – sottotetto basso



Foto n. 24 – sottotetto alto





Foto n. 25 – soffitta



Foto n. 26 – scala soffitta

