TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 408 / 2025

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento trilocale al piano terra
con cantina e autorimessa
Via Monte Fumo n.8, Bedizzole (BS)

Creditore procedente: **GARDANTI BRIDGE SERVICING S.P.A.**

Via Curtatone n. 3 – Roma

Quale mandataria con rappresentanza di:

AMCO-ASSENT MANAGEMENT COMPANY S.P.A

Via San Giovanni sul Muro n. 9 - Milano

Esecutati: **"OMISSIS"** **quota di 1/2 Piena proprietà**

"OMISSIS" **quota di 1/2 Piena proprietà**

Esperto Incaricato: **ING. MARIA ZATTARIN**

Via Aquileia 3 – 25126 Brescia

Mail: zattarinmp@libero.it



Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia, Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3142, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 11.11.2025 del Tribunale di Brescia Sezione IV (fallimentare - procedure concorsuali – esecuzioni), ha prestato giuramento in data 21.11.2025 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 408/ 2025.

La sottoscritta CTU, ad espletamento dell'incarico affidatogli, in data 17.12.2025 ha potuto accedere agli immobili di proprietà dell'esecutato, prendendo visione dei locali, dello stato d'uso e manutenzione, della consistenza e redigendo apposito rilievo.

In data 29.01.2026 ha concluso le indagini peritali e ha risposto al quesito affidato, con la redazione del presente elaborato peritale, le cui risultanze sono riportate nel Riepilogo Sintetico.

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale delle unità immobiliari e identificazione del lotto di vendita

I beni sono costituiti da un'abitazione posta a piano terra con cantina e un'autorimessa al piano interrato

Descrizione sintetica:

Abitazione piano terra con cantina

Ubicazione:	Bedizzole (BS) Via Monte Fumo n°8
Identificativi catastali:	Sez. NCT, Fg.13, part. 514 sub.4
	P. T Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Autorimessa piano interrato

Ubicazione:	Bedizzole (BS) Via Monte Fumo
Identificativi catastali:	Sez. NCT, Fg.13, part. 514 sub.11
	P. S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato ridotto PIENA PROPRIETA' € 106.200,00 (euro centoseimiladuecento/00)

Verifica di conformità:

Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobili occupati:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	NO

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative:	SI

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

INDICE

PREMESSA **2**

RIEPILOGO SINTETICO **3**

1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE **6**
Localizzazione 6
Zona 6
Destinazione urbanistica dell'immobile 6
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato 7
Stato di manutenzione e finiture del fabbricato 9

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE **11**
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare 11
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare 13
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare 14
Classe energetica 15
Funzionalità dell'unità immobiliare 15
Esposizione prevalente dell'unità immobiliare 15
Luminosità dell'unità immobiliare 15
Panoramicità dell'unità immobiliare 15
Identificazione catastale delle unità immobiliari 16
Confini delle unità immobiliari 17
Consistenza 18
Criterio di misurazione 18
Calcolo delle superfici di proprietà 18

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE **20**

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA **20**
Anno di costruzione 20
Titoli autorizzativi esaminati 20
Situazione urbanistica 23
Limitazioni urbanistiche 24
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali 24
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica 25

3.2 RISPONDENZA CATASTALE **26**
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti 26
Dichiarazione di rispondenza catastale 26

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA' **26**
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti 27
Contratti di locazione registrati 27

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE **28**

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Stato di occupazione del bene 28
Oneri di natura condominiale 28
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale 29
Vincoli connessi al carattere storico-artistico 29
Altri oneri 29

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI 30

6. ANALISI ESTIMATIVA 33
Utilizzo della valutazione 33
Assunzioni e condizioni limitative 33
Verifica del migliore e più conveniente uso 33
Criterio di valutazione 33

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA 35
Rendimento locativo 36

ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE 39

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Bedizzole

Via Monte Fumo n.8

Zona

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata in un edificio posto nella parte est del Comune di Bedizzole, in un contesto principalmente residenziale.

Mappa geografica

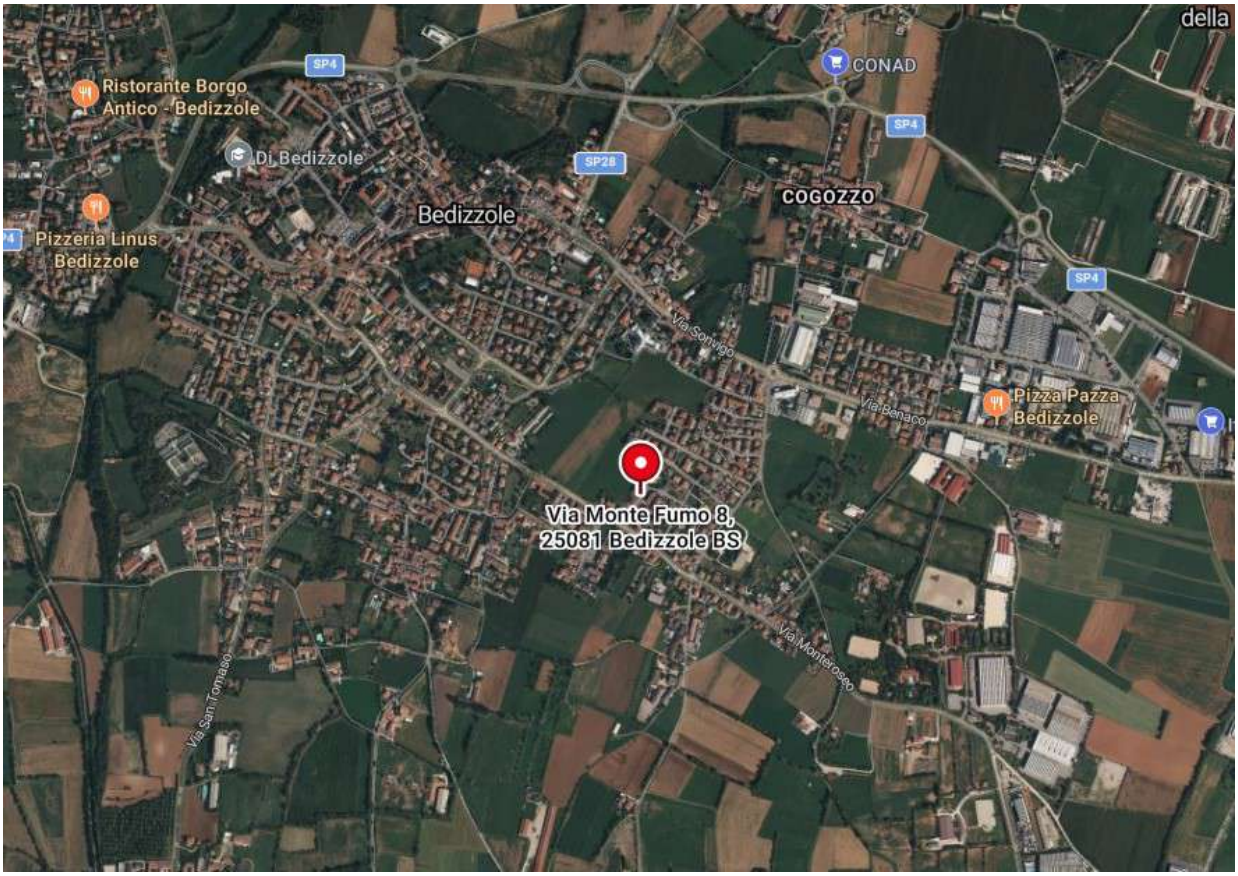


Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui è inserito l'immobile - fonte Bing Mappe

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in ambito "B2 – Tessuto residenziale e villini e palazzine". Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare è un fabbricato in linea costruito nei primi anni 2000, di due piani fuori terra e uno interrato a destinazione residenziale. L'edificio è costituito da due villette di testa che si sviluppano su un unico piano oltre i locali accessori al piano interrato e quattro abitazioni, due a piano terra e due al piano primo, poste nella parte centrale, per un totale di 6 abitazioni.

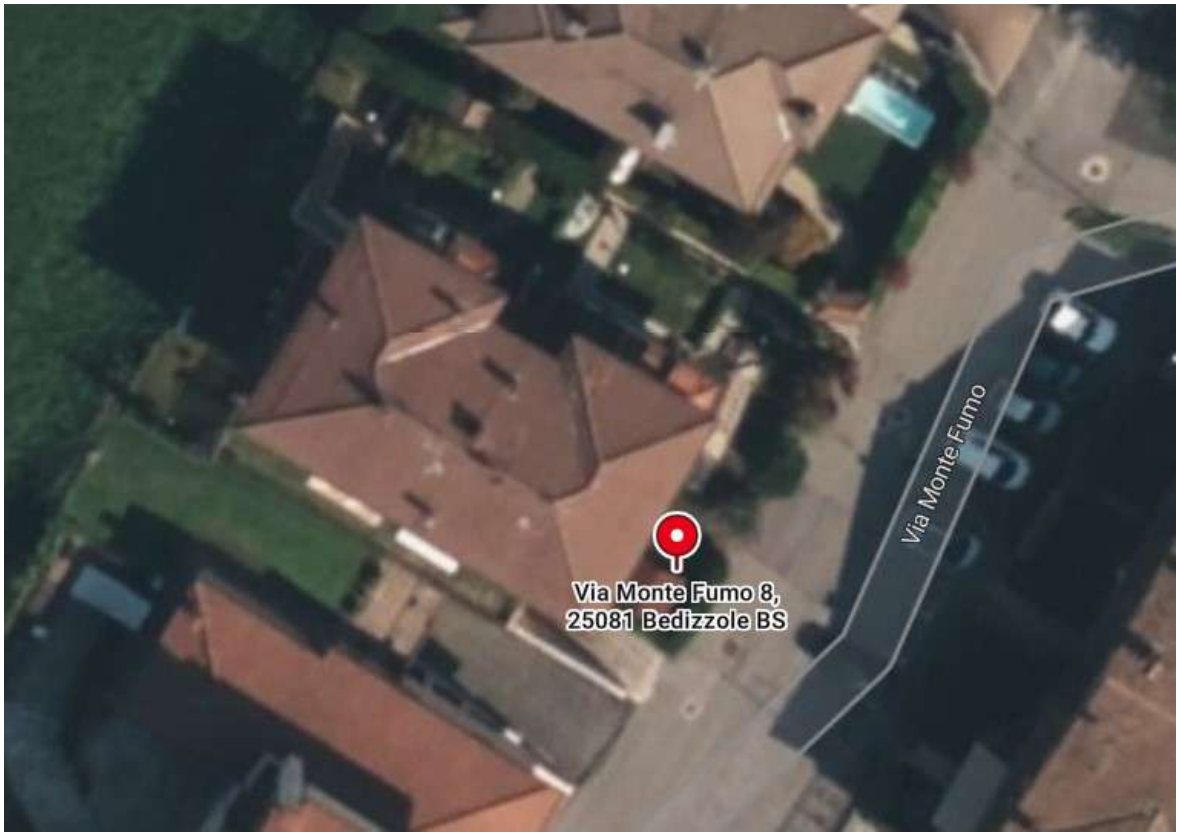


Fig. 02: Identificazione del fabbricato di via Monte Fumo n. 8

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

-N. tot piani:	n° 2 fuori terra, 1 interrato
-Struttura in elevazione:	Di tipo misto in muratura/pietra/calcestruzzo armato
-Solai:	In latero c.a. con travi in calcestruzzo armato
Copertura:	In calcestruzzo con gronda in legno e manto di copertura in coppi
-Murature perimetrali:	Laterizio intonacato
-Coibentazioni/isolamenti:	Non rilevabili o interne al pacchetto murario
-Infissi esterni:	Legno con vetri doppi
-Finiture esterne:	Buone
-Allaccio fognatura:	Presente

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf



Fig. 03: Vista del fabbricato da via Monte Fumo n. 8 – accesso pedonale



Fig. 04: Vista del fabbricato da via Monte Fumo – accesso carraio



Fig. 05: Accesso pedonale condominiale



Fig. 06: Portone comune d'ingresso al fabbricato

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf


Fig. 07: Accesso carraio condominiale


Fig. 08: Corsello interrato

Stato di manutenzione e finiture del fabbricato

Esternamente il fabbricato si presenta con finiture buone, i percorsi esterni pedonali comuni sono pavimentati in cotto, la rampa esterna è in calcestruzzo con spigolatura a spina di pesce e corsello in calcestruzzo spazzolato. Il portoncino è in legno e vetro, il vano scale ha rivestimento in marmo bianco di Botticino.

All'interno di tale fabbricato è collocata al piano terra l'unità immobiliare di proprietà dei Sig.ri "Omissis" e "Omissis" per la quota di ½ ciascuno ricadente nell'Esecuzione Immobiliare n° 408/2025 così come di seguito catastalmente identificata.

TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI CESSIONE	STATO
ABITAZIONE CON CANTINA	P. T-S1	**FG. 13 PART. 514 SUB. 4** cat. A/2, cl.4, consist. 4 vani Sup. cat. Tot. 69 mq, Rendita € 258,23 Via Monte Fumo n. 8	1/2 PIENA PROPRIETA' "OMISSIS"	OCCUPATO
			1/2 PIENA PROPRIETA' "OMISSIS"	
AUTORIMESSA	P. S1	**FG. 13 PART. 514 SUB. 11** cat. C/6, cl.3, consist. 15mq Sup. cat. Tot. 19 mq, Rendita € 33,31 Via Monte Fumo	1/2 PIENA PROPRIETA' "OMISSIS"	OCCUPATO
			1/2 PIENA PROPRIETA' "OMISSIS"	

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Nelle immagini a seguire, tratte dall'elaborato planimetrico catastale ultimo in atti, sono evidenziati con il colore azzurro le unità immobiliari (abitazione, cantina e autorimessa) oggetto del presente lotto di vendita.

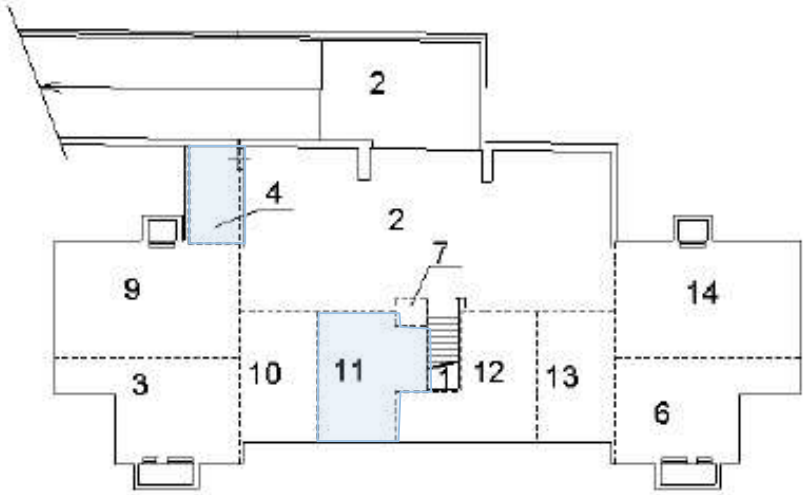


Figura 09: Estratto Elaborato planimetrico ultimo in atti con indicazione delle unità immobiliari in oggetto – Piano interrato

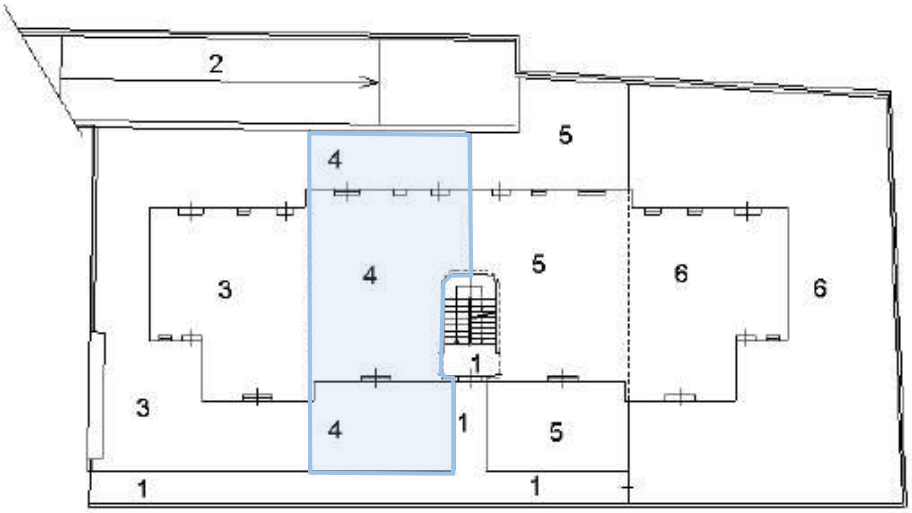


Figura 10: Estratto Elaborato planimetrico ultimo in atti con indicazione delle unità immobiliari in oggetto – Piano terra

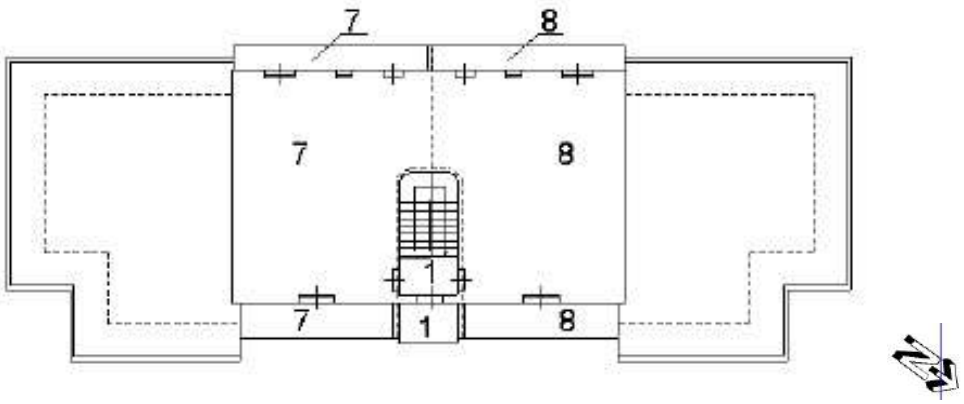


Figura 11: Estratto Elaborato planimetrico ultimo in atti con indicazione delle unità immobiliari in oggetto – Piano primo

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra ed è accessibile dal civico n°8 di Via Monte Fumo. Nello specifico trattasi di un'abitazione trilocale con corti esclusive esterne e cantina al piano interrato di superficie commerciale complessiva di circa 68 mq e autorimessa con ripostiglio di superficie commerciale complessiva di circa 20 mq.

All'abitazione si accede dal vano scale comune raggiungibile passando dal vialetto posto lungo il lato nord/est del lotto.

L'appartamento è costituito da un soggiorno con zona cottura che si affaccia su un giardinetto esclusivo in lato nord/est, un disimpegno che distribuisce due camere da letto e un bagno. Tutti i locali della zona notte si affacciano sul giardinetto porto in lato sud/ovest. Tutti i locali hanno altezza pari a 2,70m.

Dal vano scale comune si accede al piano interrato dove si trovano la cantina e l'autorimessa.

All'interno dell'autorimessa si trova un ripostiglio ricavato nel sottoscala adiacente. L'autorimessa ha altezza pari a 2,45m.

Di seguito viene riportata la pianta del rilievo eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 17.12.2025.

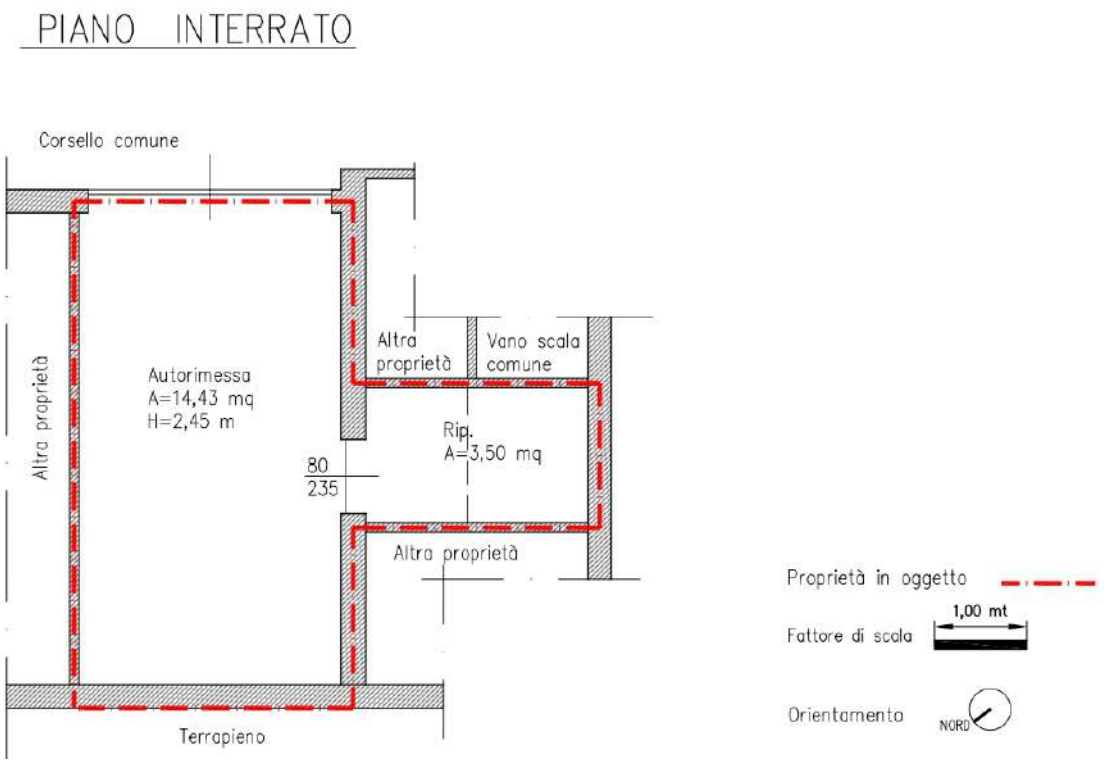


Figura 12: Pianta di rilievo autorimessa con ripostiglio

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

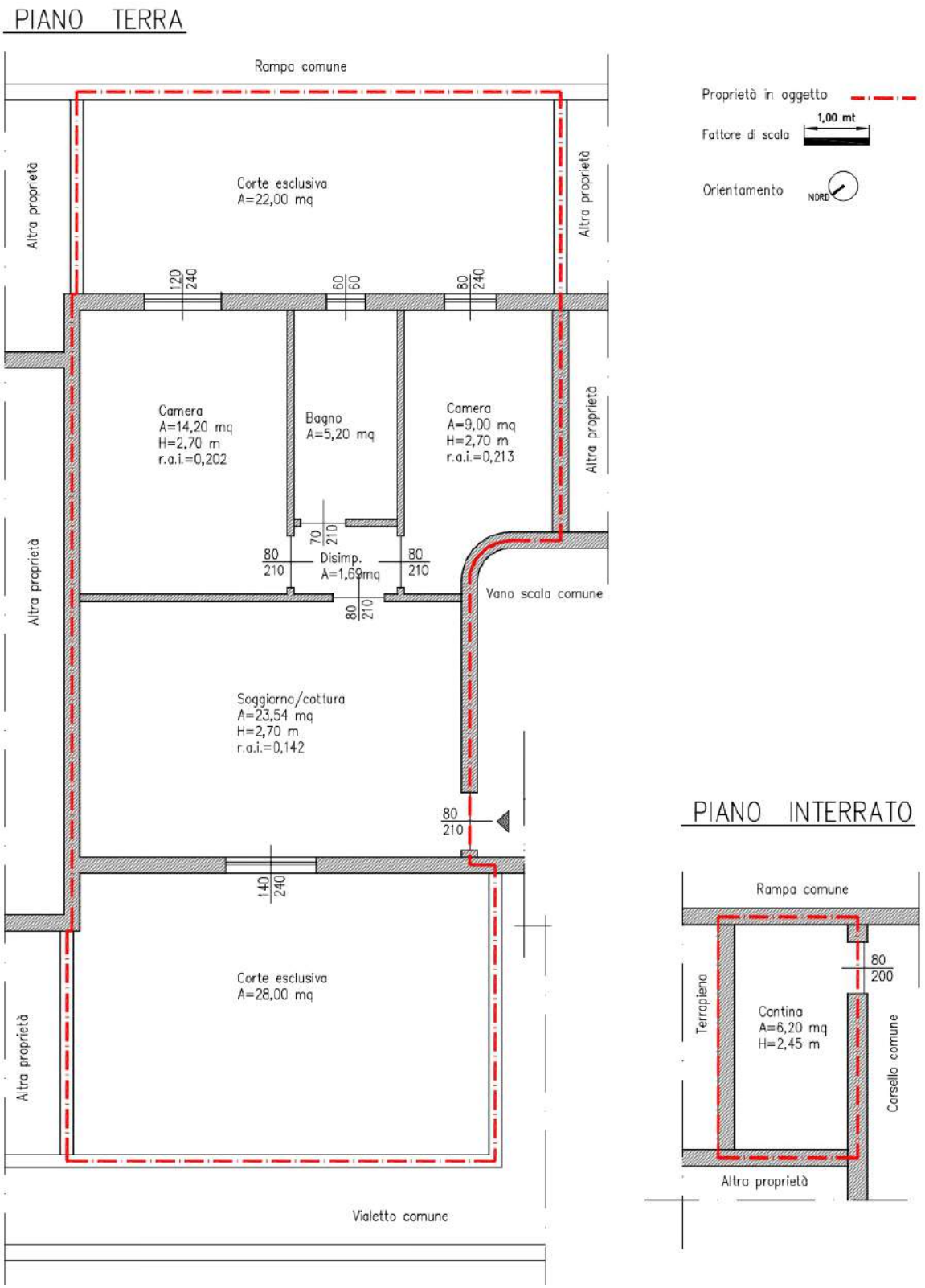


Figura 13: Pianta di rilievo appartamento e cantina

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare

L'abitazione nel complesso si presenta ben tenuta, le finiture risalgono al periodo di costruzione dell'edificio.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres, le pareti del bagno hanno rivestimento in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con ante cieche, le porte interne sono in legno tamburato, tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati

Lo stato di manutenzione dell'appartamento, tenendo conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti, pareti), degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito buono.

La cantina ha porta d'accesso in metallo, pavimenti in gres ed è dotata di lavatoio e attacchi per la lavatrice. L'autorimessa ha posta basculante in metallo e pavimento in cemento spazzolato.









Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf






Fig. 14: Finiture abitazione e autorimessa

Impianti in dotazione dell'unità immobiliare

- Riscaldamento:	☒ Presente	☐ Assente	☐ Vetustà:
	Se presente:	☐ Centralizzato	☒ Autonomo
	Alimentazione:	☒ Metano	☐ Gas propano liquido
		☐ Elettrico	☐ Gasolio/olio combustibile
	Elementi radianti:	☒ Radiatori	☐ Pavimento/soffitto
		☐ Aria	☐ Altro (pellet)
- Condizionamento:	☐ Presente	☒ Assente	

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

- Solare termico:	☐ Presente	☒ Assente	
- Elettrico:	☒ Presente	☐ Assente	☐ Vetustà: /
- Idraulico:	☒ Presente	☐ Assente	☐ Vetustà: /
- Antifurto:	☐ Presente	☒ Assente	
- Pannelli fotovoltaici:	☐ Presente	☒ Assente	

(*) Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile; alla data del sopralluogo l'appartamento risultava comunque abitato dai proprietari.

L'appartamento è dotato di riscaldamento tradizionale a termosifoni e caldaia collocata in una nicchia esterna posta sulla parete perimetrale della camera da letto.

Classe energetica

☒ Classe energetica desunta dall'APE: Non presente/ non desumibile

Da indagine svolta su portale della Regione Lombardia non risulta presente in banca dati alcun attestato di prestazione energetica.

Funzionalità dell'unità immobiliare

La funzionalità valuta la disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

Esposizione prevalente dell'unità immobiliare

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

Luminosità dell'unità immobiliare

La luminosità indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

Panoramicità dell'unità immobiliare

La panoramicità è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

Nel caso specifico risulta: ☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Identificazione catastale delle unità immobiliari

I beni così come risultante nell'atto di pignoramento risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bedizzole (BS)

[1] Sez. Urb. NCT Fg. 13 particella 514 sub. 4

Via Monte Fumo n. 8, P.T. cat. A/2, cl.4, vani 4, Sup. catastale tot. 69 mq, Rendita catastale € 258,23

[2] Sez. Urb. NCT Fg. 13 particella 514 sub. 11

Via Monte Fumo, P.S1 cat. C/6, Cons. 15mq, Sup. catastale tot. 19 mq, Rendita catastale € 33,31

Dati derivanti da:

-Variazione toponomastica del 10.10.2025 pratica n. BS0376324 - pratica n. BS0376336;

-Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

-Variazione del classamento del 11.07.2003 Pratica n. 203043 in atti dal 11.07.2003 Variazione di classamento (n. 19175.1/2003)

-Costituzione del 11.07.2002 Pratica n. 260971 in atti dal 11.07.2002 Costituzione (n. 3609.1/2002)

Si riporta a seguire uno stralcio delle planimetrie catastali ultime in banca dati alla data del 17.12.2025 e risalenti al 11.07.2002.

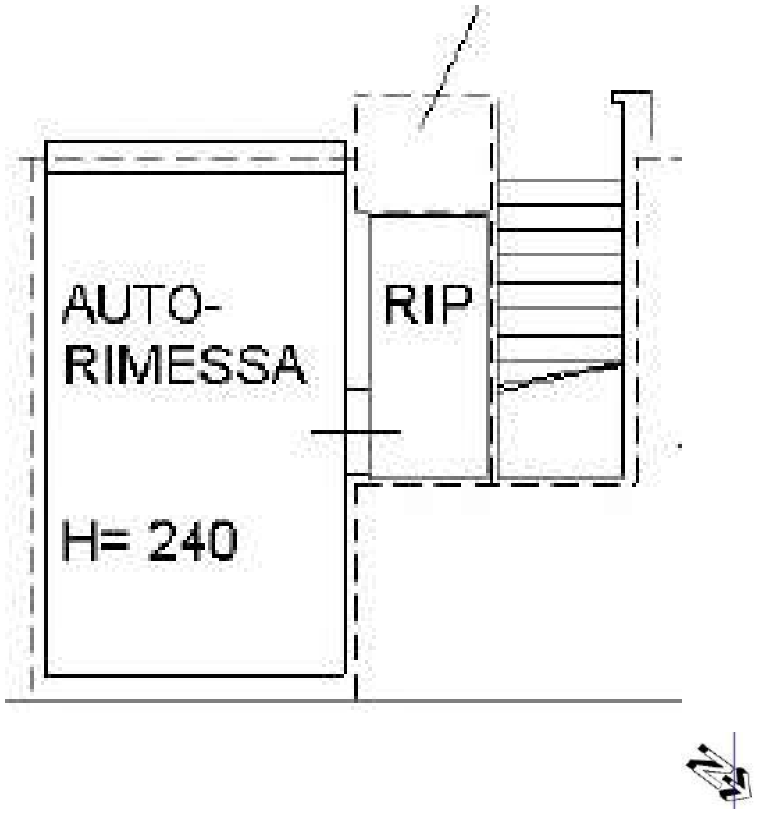


Figura 15: Estratto planimetria catastale Sez. Urb. NCT Fg. 13 particella 514 sub. 11– piano interrato- AUTORIMESSA

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

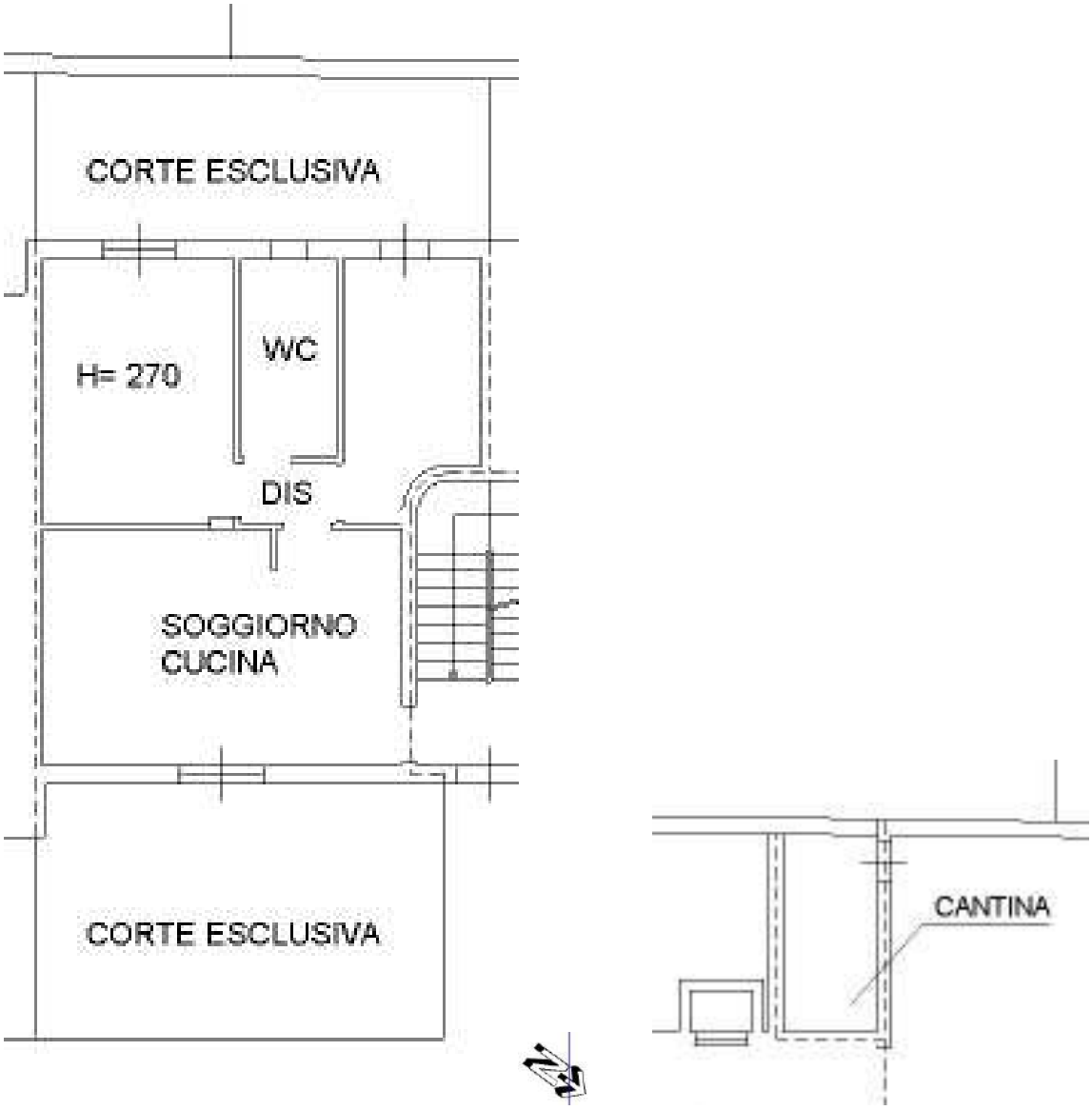


Figura 16: Estratto planimetria catastale Sez. Urb. NCT Fg. 13 part. 514 sub. 4– Abitazione P. Terra e cantina P. Interrato

Confini delle unità immobiliari

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

[1] Abitazione

- a Nord-Est confina con vialetto comune (sub. 1);
- a Nord-Ovest confina parte con altra proprietà (sub. 5), parte con vano scala comune (sub. 1);
- a Sud-Est confina con altra proprietà (sub.3);
- a Sud-Ovest confina con corsello comune (sub. 2).

[2] Autorimessa

- a Nord-Est confina con terrapieno;
- a Nord-Ovest confina parte con altra proprietà (sub. 12), parte con vano scala comune (sub. 1);
- a Sud-Est confina con altra proprietà (sub.10);
- a Sud-Ovest confina parte con altra proprietà (sub. 7), parte con corsello comune (sub. 2).

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali e le visure storiche. ***(Allegato 1)***

Consistenza

In data 17.12.2025 è stato eseguito un sopralluogo presso l'immobile; è stato possibile prendere visione dello stesso, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato. L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito ***(Allegato 6)*** è stato confrontato con la planimetria catastale ultima in atti ***(Allegato 1)*** e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate ***(Allegato 3)***.

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,00 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

- Per i locali **principali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per la **cantina** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per le **corti esterne esclusive** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per l'**autorimessa interrata** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 1,00 dal piano pavimento.

N.B: La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo. ***(Allegato 6)***

Per cui si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

- Soggiorno/cottura di superficie utile di circa 23,54 mq;
- Disimpegno di superficie utile di circa 1,69 mq;
- Camera matr. di superficie utile di circa 14,20 mq;
- Camera singola di superficie utile di circa 9,00 mq;
- Bagno di superficie utile di circa 5,20 mq;
- Corte esclusiva fronte di superficie utile di circa 28,00 mq;
- Corte esclusiva retro di superficie utile di circa 22,00 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota piena proprietà	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(%)	(mq)
	[1] Appartamento con cantina					
	Locali abitazione	S.E.L.	61,00	100%	100%	61,00
	Corte esclusiva fronte e retro	S.E.L.	53,30	10%	100%	5,33
	Cantina	S.E.L.	8,13	30%	100%	2,44
	Superficie commerciale appartamento					**68,77**
	[2] Autorimessa					
	Autorimessa	S.E.L.	16,50	100%	100%	16,50
	Ripostiglio	S.E.L.	4,15	100%	100%	4,15
	Superficie commerciale autorimessa					**20,65**
Spazi comuni già ricompresi						

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato a partire dalla fine del 2001. I lavori sono terminati in data 11.07.2002.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bedizzole al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti alle unità immobiliari oggetto della presente relazione nonché relative al fabbricato in cui sono inserite a nome dell'attuale proprietario e dei precedenti.

Le pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico comunale sono riportate in allegato ***(Allegato 3)*** e di seguito elencate:

- Concessione Edilizia N. 64 del 25.06.2001 P.E. N. 20/2001 ***(Allegato 3.1)***

Con tale pratica viene autorizzata la costruzione di una palazzina di due piani fuori terra e uno interrato costituita da 6 appartamenti oltre ad autorimesse e cantine. Con riferimento a tale pratica edilizia risultano in atti i seguenti documenti:

  - Denuncia opere in c.a. del 23.11.2001 Prot.13527 ***(Allegato 3.2)***
  - Collaudo opere in c.a. del 24.01.2003

- Richiesta Certificato di Agibilità del 13.11.2003 Prot. 13830 ***(Allegato 3.3)***

Relativamente alla richiesta del certificato di Agibilità risultano presenti i seguenti documenti:

-Verbale di visita e di collaudo del 24.01.2003;

-Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte relativamente all'impianto elettrico;

-Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte relativamente all'impianto termoidraulico;

-Accatastamento.

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Si precisa che in data 01.02.2019 è stata presentata una richiesta di verifica del rilascio del Certificato di Agibilità da parte del proprietario di un immobile sito all'interno del complesso residenziale. In data 09.10.2019 con Prot. 21104 ***(Allegato 3.3)*** il Comune di Bedizzole ha rilasciato una comunicazione in cui si precisa che, con riferimento alle leggi vigenti all'epoca del titolo edilizio per cui tutti gli scarichi devono essere autorizzati e tale autorizzazione è rilasciata, su richiesta presentata entro il termine perentorio di un mese dalla data di ultimazione dei lavori, non è possibile la formalizzazione del silenzio assenso sulla richiesta di agibilità per la mancanza dell'autorizzazione allo scarico. Di seguito viene riportato un estratto della pratica edilizia di costruzione del fabbricato:

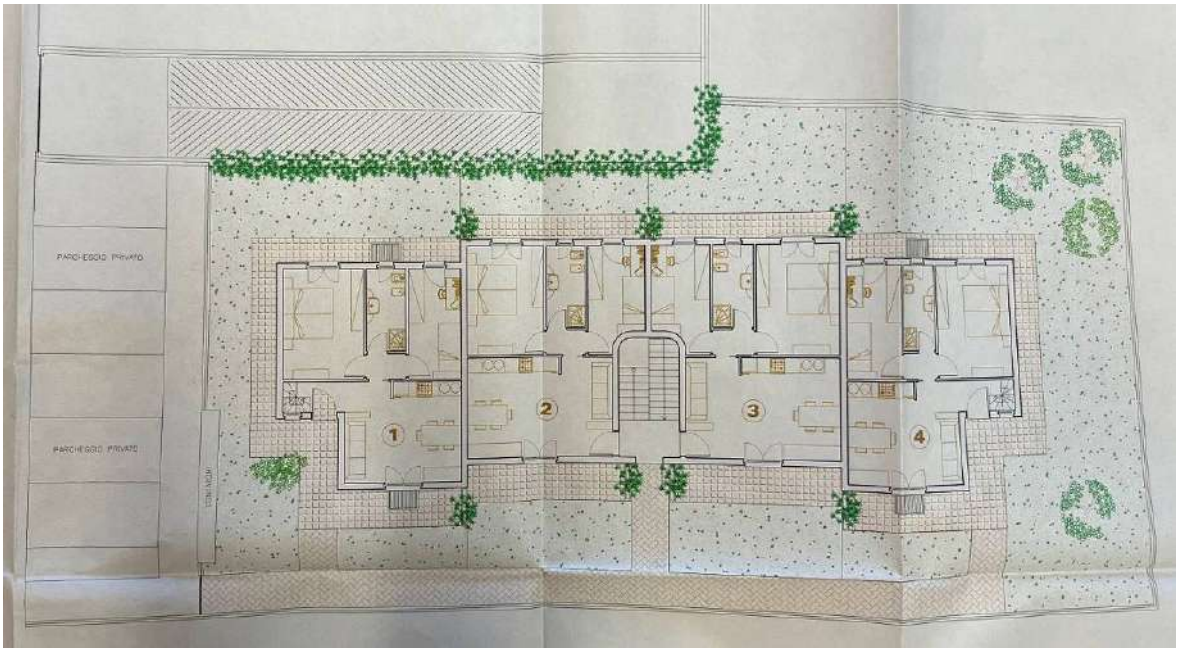


Figura 18: Estratto Concessione Edilizia N. 64 del 25.06.2001 – Tavola 2b – Piano terra

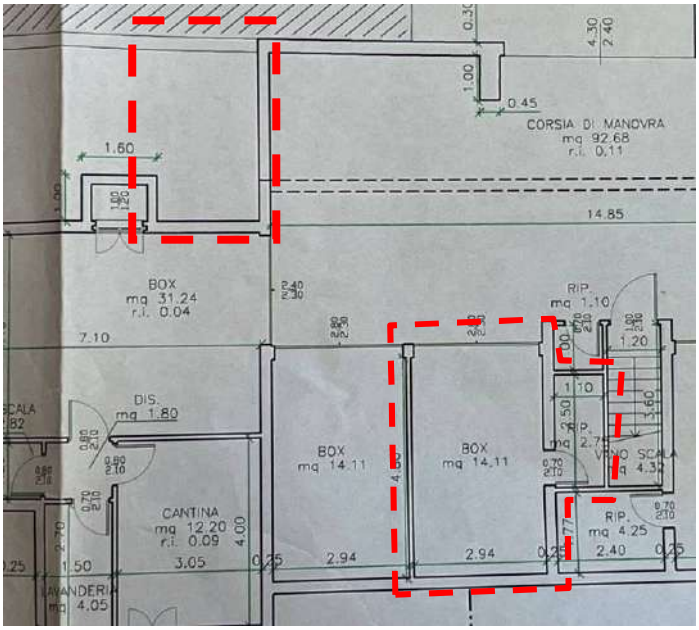


Figura 19: Estratto Concessione Edilizia N. 64 del 25.06.2001 – Tavola 2 – Piano interrato (Box e cantina)

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

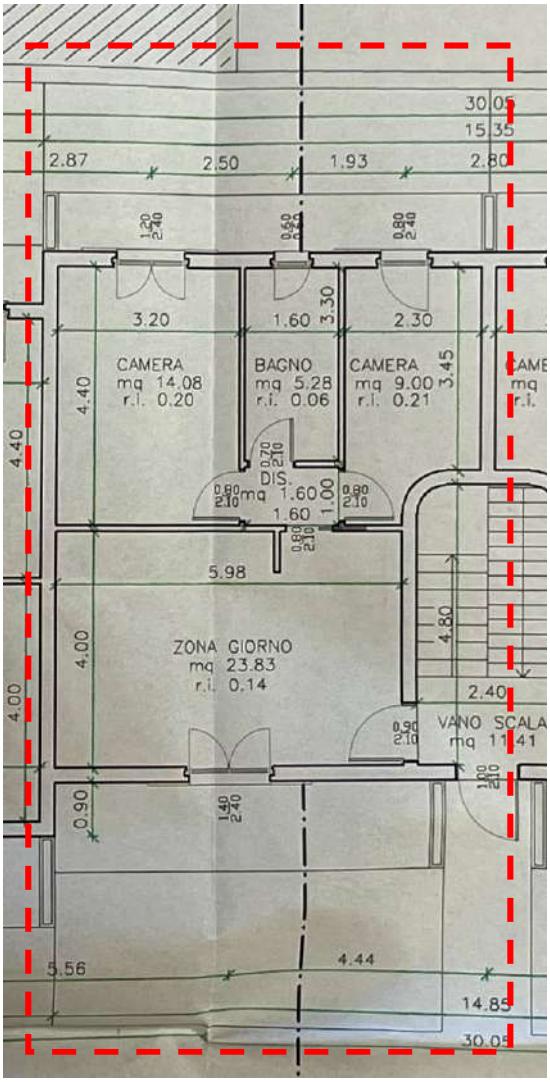


Figura 20: Estratto Concessione Edilizia N. 64 del 25.06.2001 – Tavola 2 – Piano terra

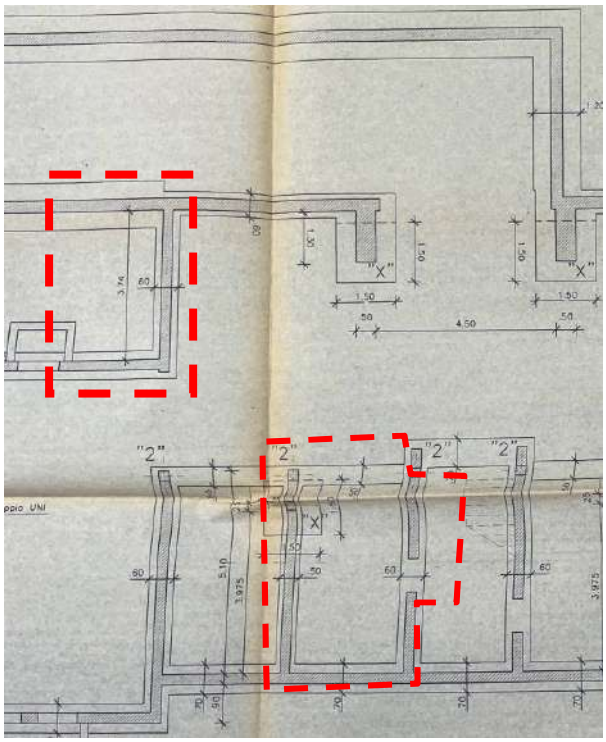
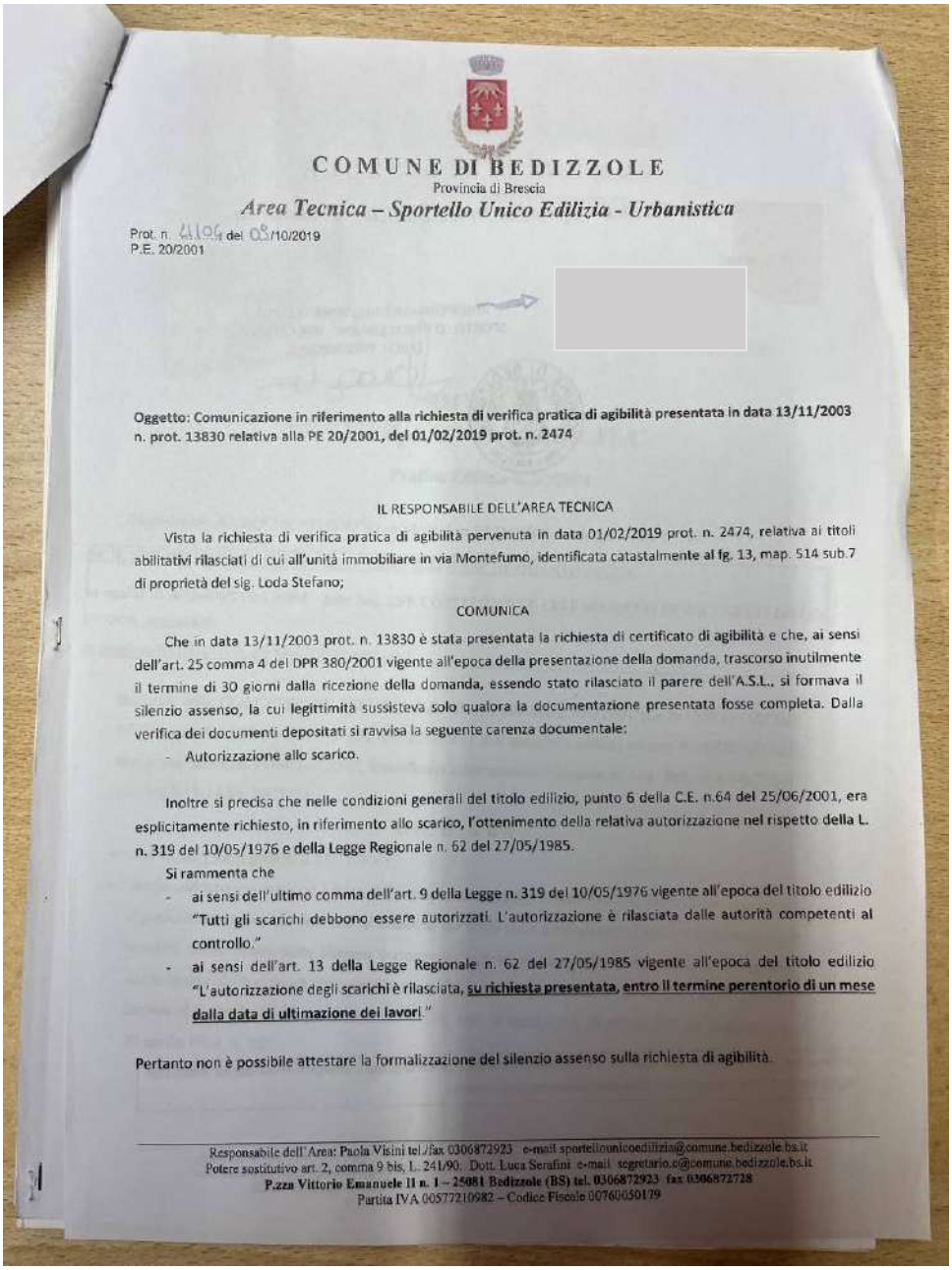


Figura 21: Estratto Denuncia C.A.– Tavola 1 – Piano fondazioni

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf



COMUNE DI BEDIZZOLE
Provincia di Brescia
Area Tecnica – Sportello Unico Edilizia - Urbanistica

Prot. n. 4104 del 08/10/2019
P.E. 20/2001

Oggetto: Comunicazione in riferimento alla richiesta di verifica pratica di agibilità presentata in data 13/11/2003 n. prot. 13830 relativa alla PE 20/2001, del 01/02/2019 prot. n. 2474

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta di verifica pratica di agibilità pervenuta in data 01/02/2019 prot. n. 2474, relativa ai titoli abilitativi rilasciati di cui all'unità immobiliare in via Montefumo, identificata catastalmente al fg. 13, map. 514 sub.7 di proprietà del sig. Loda Stefano;

COMUNICA

Che in data 13/11/2003 prot. n. 13830 è stata presentata la richiesta di certificato di agibilità e che, ai sensi dell'art. 25 comma 4 del DPR 380/2001 vigente all'epoca della presentazione della domanda, trascorso inutilmente il termine di 30 giorni dalla ricezione della domanda, essendo stato rilasciato il parere dell'A.S.L., si formava il silenzio assenso, la cui legittimità sussisteva solo qualora la documentazione presentata fosse completa. Dalla verifica dei documenti depositati si ravvisa la seguente carenza documentale:

- Autorizzazione allo scarico.

Inoltre si precisa che nelle condizioni generali del titolo edilizio, punto 6 della C.E. n.64 del 25/06/2001, era esplicitamente richiesto, in riferimento allo scarico, l'ottenimento della relativa autorizzazione nel rispetto della L. n. 319 del 10/05/1976 e della Legge Regionale n. 62 del 27/05/1985.

Si rammenta che

- ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 della Legge n. 319 del 10/05/1976 vigente all'epoca del titolo edilizio "Tutti gli scarichi debbono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti al controllo."
- ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 62 del 27/05/1985 vigente all'epoca del titolo edilizio "L'autorizzazione degli scarichi è rilasciata, **su richiesta presentata, entro il termine perentorio di un mese dalla data di ultimazione dei lavori**."

Pertanto non è possibile attestare la formalizzazione del silenzio assenso sulla richiesta di agibilità.

Responsabile dell'Area: Paola Visini tel./fax 0306872923 e-mail sportellounicoedilizia@comune.bedizzole.bs.it
Potere sostitutivo art. 2, comma 9 bis, L. 241/90: Dott. Luca Serafini e-mail segretario.c@comune.bedizzole.bs.it
P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 fax 0306872728
Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179

Figura 22: Estratto comunicazione assenza Certificato Agilità

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

☒ Vigente: Variante al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera di C.C. n. 42 del 28.12.2023.

Il mappale 514 del fg. 13 Censuario di Bedizzole con il quale è identificato l'immobile oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona identificata come:

- "AREE B2 – TESSUTO RESIDENZIALE A VILLINI E PALAZZINE" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 17 ***(Allegato 2)***.

Convenzione urbanistica: ☐ Si ☒ No

Cessioni diritti edificatori: ☐ Si ☒ No

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici:	☐ Si	☒ No
Vincoli ambientali:	☐ Si	☒ No
Vincoli paesaggistici:	☐ Si	☒ No

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: ***(Allegato 2)***

- Piano delle Regole – Tavola T02f - v2 – Disciplina degli ambiti e degli elementi territoriali
- Piano delle Regole – aA01- v2 - Estratto N.T.A. Art. 17



Figura 23: Estratto Piano delle Regole – Tavola T02f- v2 con indicazione dell'immobile in oggetto

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ***(Allegato 3)*** e sulla base del rilievo eseguito ***(Allegato 6)*** in occasione del sopralluogo svolto è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzative.

Da tale confronto risulta che:

Appartamento:

- Il progetto prevedeva la realizzazione nel soggiorno di una spalletta in prossimità della porta del disimpegno che non è stata realizzata;
- Modeste modiche dimensionali dei locali

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Cantina:

- Nell'interrato il progetto non prevedeva la realizzazione della cantina in oggetto. Tale locale infatti non è presente in alcuna tavola grafica. Trattasi pertanto di vano non autorizzato con la concessione edilizia rilasciata e privo anche di porta di accesso con requisiti REI;

  Anche le tavole strutturali del fabbricato non riportano la presenza di tale cantina che è stata eseguita come variante in corso d'opera ma non è stata inserita in una variante finale architettonica e strutturale prima della fine dei lavori.

  Si evidenzia tuttavia che tale cantina è presente nelle planimetrie catastali di primo impianto allegate alla richiesta di agibilità e nessuna nota viene emessa nel Collaudo delle Opere Strutturali che risulta comunque rilasciato in data 24.01.2003

Autorimessa:

- L'autorimessa ha altezza interna di 2,45m anziché 2,40m come indicato nel progetto autorizzato;
- Porta ripostiglio autorimessa in legno e mancante dei requisiti REI.

Parti comuni:

- Si evidenzia che relativamente alle parti condominiali la porta che collega il vano scala comune con il corsello interrato delle autorimesse è una porta in legno tamburato e non una porta REI come previsto dalla normativa antincendio.
- Si evidenzia inoltre che per l'intero edificio non è mai stato rilasciato il Certificato di Agibilità in quanto la richiesta presentata in fase di ultimazione dei lavori era incompleta mancando l'autorizzazione allo scarico e non si è mai provveduto alla sua integrazione.

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Io sottoscritta ing. Maria Zattarin, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3142, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro per le unità immobiliari in oggetto:

☐ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

☒ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

Trattasi di difformità eseguite in fase esecutiva dell'immobile che necessitano di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria e in parte mediante realizzazione di opere per la messa in pristino.

Si evidenzia che non è possibile infatti fornire indicazione allo stato attuale in merito alla effettiva sanabilità del locale cantina interrata in quanto dovrebbe essere eseguita una verifica in merito al rispetto di tutti i parametri edilizi, tra i quali in particolare il rispetto del verde permeabile che da analisi preliminare sembra non essere rispettato.

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Solo con la redazione di un progetto di dettaglio, non oggetto del presente incarico, si potrà definire se tali difformità incidano o meno sui parametri edilizi e/o debbano essere svolti dei lavori propedeutici al raggiungimento degli indici previsti dalla normativa.

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: http://www.agenziaentrate.gov.it/ con aggiornamento al 17.12.2025.

Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali ultime in banca dati e le visure storiche Catasto Fabbricati. ***(Allegato 1)***

A seguito del sopralluogo svolto presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti aggiornata al 11.07.2002.

Dal confronto eseguito si evidenziano le seguenti difformità:

-nella planimetria dell'abitazione è indicata una spalletta nel soggiorno in prossimità della porta del disimpegno che non è stata realizzata;

N.B: Si evidenzia che la cantina interrata non autorizzata nella Concessione Edilizia n°64/2001 risulta tuttavia dotata di propria scheda planimetrica redatta sin dalla fine dei lavori di costruzione dell'intero fabbricato.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Io sottoscritta ing. Maria Zattarin, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3142, in qualità di tecnico 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, dichiaro:

☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

☒ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ***(Allegato 5)*** i beni immobili ubicati in Comune di Bedizzole, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Monte Fumo n. 8, di vani 4 riportato nel NCEU **al Sezione Urbana NCT Foglio 13 Particella 514 Subalterno 4**, rendita € 258,23

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Monte Fumo di mq 15 riportato nel NCEU al **Sezione Urbana NCT Foglio 13 Particella 514 Subalterno 11**

Alla data del 30.10.2025 i beni risultavano di proprietà di **"Omissis"** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **"Omissis"** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Provenienza ventennale

A "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dei beni gli immobili NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Particella 514 Subalterno 4, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Particella 514 Subalterno 11 sono pervenuti per atto di **compravendita** del Notaio Frediani Simone del 27 dicembre 2002 repertorio n. 41433/11545 ***(Allegato 4)*** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 8 gennaio 2003 al numero di registro generale 1090 e numero di registro particolare 777 da C.f.f. Costruzioni Fratelli Facchetti S.n.c. Di Facchetti Diego, Ivan & Massimo con sede in Bedizzole (BS) C.F. 01549620985 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bedizzole (BS).

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Servitù/Vincoli:	☐ Si	☒ No
Oneri:	☐ Si	☒ No
Pesi/gravami:	☐ Si	☒ No

Contratti di locazione registrati

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato o altro contratto a favore di terzi, inerenti alle unità immobiliari in oggetto, con istanza presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Chiari, in data 05.01.2026 prot. 668/2026 ha fornito dichiarazione dell'assenza di alcun contratto di locazione o comodato regolarmente registrato gravante le unità immobiliari in oggetto. ***(Allegato 7)***.

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione del bene

Alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU con il Custode Giudiziario nominato, l'appartamento risultava abitato dai proprietari esecutati con la propria famiglia come dettagliato nel verbale di sopralluogo del Custode.

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è un fabbricato condominiale denominato "Monte Fumo" con parti comuni corrispondenti al vialetto pedonale, alle scale e al corsello interrato oltre alle porzioni di fabbricato comuni ai sensi del c.c. (copertura edificio, parti strutturali del fabbricato, ecc.).

All'amministrazione condominiale è stato richiesto copia del Regolamento Condominiale con tabelle millesimali, il conteggio aggiornato delle spese di gestione relativo alle ultime due annualità, oltre che indicazione in merito alla eventuale presenza di spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora sostenute o in merito alla presenza di eventuali cause in corso attive o passive che riguardino il condominio.

Come specificato nelle tabelle millesimali, agli immobili in oggetto spettano complessivamente i 166,667/1000 di proprietà generale.

Come da documentazione fornita dall'amministratore condominiale ***(Allegato 8)***, relativamente all'abitazione con cantina (sub. 4) e all'autorimessa (sub. 11), nel "riparto consuntivo dell'esercizio ordinario 2024/2025" relativo al periodo dal 01.01.2024 al 31.12.2024, le spese di gestione ammontavano complessivamente a circa € 773,00 mentre nel "riparto preventivo dell'esercizio ordinario 2024/2025" relativo al periodo dal 01.01.2025 al 31.12.2025, le spese ammontano a € 626,00.

Si precisa inoltre che nell'ultima riunione condominiale, come da verbale allegato, de18.06.2025 è stato proposto il rifacimento della pavimentazione del vialetto pedonale esterno per la presenza di punti di dissesto.

Rimarranno a carico della parte acquirente tutti gli obblighi futuri riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese con riferimento alle tabelle millesimali e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà secondo le leggi vigenti, in questa fase non quantificabili nel dettaglio.

Il conteggio della quota parte delle spese condominiali relative alle ultime due annualità che dovesse rimanere in capo alla parte acquirente verrà calcolata sulla base dell'effettiva data di vendita dell'immobile.

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 3.2 si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti.

Vista la pluralità e complessità delle difformità rilevate e l'incertezza della sanabilità dello stato dei luoghi in particolare con riferimento alla cantina interrata non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri prevedibili, ritenendosi necessario predisporre un progetto di intervento e una pratica di sanatoria da concordare con l'amministrazione comunale, non oggetto del presente incarico che potrebbe rendere necessaria anche la messa in pristino dei luoghi.

Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione percentuale al valore dell'immobile quantificabile in ragione del 10% per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia relativa in particolare alle difformità inerenti alla realizzazione della cantina interrata, il cui importo verrà detratto al valore di stima dell'immobile.

Si evidenzia inoltre che la mancata conformità catastale degli immobili rende necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

Si evidenzia che i costi della regolarizzazione edilizia e catastale verranno detratti al valore di stima dell'immobile come calcolato con la presente perizia ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia.

Tali importi di costo sono infatti da ritenersi indicativi e un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito di predisposizione di un adeguato preventivo non oggetto del presente incarico.

Si evidenzia che le difformità sulle parti comuni condominiali (porta rei di accesso al corsello interrato dal vano scale condominiale) ed altre eventuali difformità non evidenziate dovranno essere oggetto di approfondimento e risoluzione in ambito condominiale a cui ciascun condomino dovrà partecipare nelle spese per rispettiva quota millesimale di proprietà.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Nessuno

Altri oneri

Nessuno

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della Certificazione Notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini in data 30.10.2025 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità: ***(Allegato 5)***

***Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di **mutuo fondiario** atto Notaio Santosuosso Fabrizio del 14.09.2006 rep. n 30842/10852 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 4.10.2006 al n. gen. 52379 e al n. part. 12036 a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna Via Stalingrado 53 Anche, per capitale di €117.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 234.000,00, durata 20 anni, a carico di "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 4, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 11 immobili siti nel comune di Bedizzole (BS).

*** **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di **mutuo fondiario** atto Notaio Tabalappi Enrico del 18.11.2010 rep. n. 66124/16564 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 25.11.2010 al n. gen. 48600 e al n. part. 12208 a favore di Ugf Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna Piazza Della Costituzione N. 2, per capitale di €25.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 50.000,00, durata 25 anni, a carico di "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 4, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 11 immobili siti nel comune di Bedizzole (BS).

*** **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 6 marzo 2019 rep. n. 3823/2219 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 8.3.2019 al n. gen. 10512 e al n. part. 1687 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Cefalonia 49 Brescia, per capitale di €151.017,43 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €302.034,86, a carico di "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 4, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 11 immobili siti nel comune di Bedizzole (BS).

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

***** Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto Agenzia Delle Entrate **Riscossione** di Roma del 4.2.2022 rep. n. 4969/2222 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 7.2.2022 al n. gen. 4625 e al n. part. 849 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Cefalonia 49 Brescia, per capitale di € 32.770,39 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 65.540,78, a carico di "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 4, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 11 immobili siti nel comune di Bedizzole (BS).

***** Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario di Brescia del 10.10.2022 repertorio n. 8627 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 21.10.2022 al n. gen. 48592 e al n. part. 32582 a favore di Bper Banca S.p.a. con sede in Modena C.F. 01153230360, a carico di "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 4, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 11 immobili siti nel comune di Bedizzole (BS).

***** Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Brescia del 29.09.2025 rep. n. 7277 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 30.10.2025 al n. gen. 50446 e al n. part. 34399 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 4, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 11 immobili siti nel comune di Bedizzole (BS).

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 17.12.2025 ***(Allegato 5)***. da cui risulta ancora iscritta la seguente ipoteca:

*****Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di **mutuo fondiario** atto Notaio Frediani Simone del 27.12.2002 rep. n 41434/11546 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 08.01.2003 al n. gen. 1091 e al n. part. 223 a favore di Banco di Sicilia S.P.A. con sede in Palermo C.F. 05102070827, domicilio ipotecario eletto in Brescia Via XX Settembre n. 42/46, per capitale di €90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 20 anni, a carico di "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Part. 514 Sub. 4, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 13 Part. 514 Sub. 11 immobili siti nel comune di Bedizzole (BS).

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del **"*più probabile valore di mercato*"** dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi e del **"*più probabile valore di mercato ridotto*"** ottenuto successivamente apportando le decurtazioni del prezzo di stima, connesse a eventuali diritti reali e personali di terzi, stato di occupazione dei beni, stato di conservazione degli immobili e oneri di vario tipo emersi dalle indagini che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la piena commerciabilità.

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni descritti nonché alle parti comuni così come originariamente pervenuti e così come rilevati in loco e si basa sulle verifiche di conformità eseguite e sui dati reperiti presso gli uffici pubblici a garanzia di veridicità ed affidabilità dei dati considerati.

Quanto alle verifiche di conformità edilizia si evidenzia che esse sono state eseguite sulla base del rilievo dell'immobile eseguito dalla sottoscritta nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Bedizzole.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici. Per gli immobili in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore, nonché del Borsino Immobiliare;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Bedizzole (BS).

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, dell'analisi estimativa eseguita, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato ***(Allegato 9)***:

- Abitazione 1.500,00 € / mq
- Autorimessa 900,00 € / mq

Pertanto si ottiene:

CALCOLO VALORE DI MERCATO							
Consistenza	**Sup.**	**Area**	**Rapporto Mercantile**	**Quota piena proprietà**	**Sup. commerciale**	**Valore unitario**	**Valore stima**
Appartamento piano terra con cantina							
		(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Locali abitazione	S.E.L.	61,00	100%	100%	61,00	€ 1.500	€ 91.500,00
Corte esclusiva fronte e retro	S.E.L.	53,30	10%	100%	5,33	€ 1.500	€ 7.995,00
Cantina	S.E.L.	8,13	30%	100%	2,44	€ 1.500	€ 3.658,50
Autorimessa con ripostiglio piano interrato							
Autorimessa	S.E.L.	16,50	100%	100%	16,50	€ 900	€ 14.850,00
Ripostiglio	S.E.L.	4,15	100%	100%	4,15	€ 900	€ 3.735,00
Spazi comuni già ricompresi							

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'immobile sopra elencato:

1. una decurtazione complessiva per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 2%, quindi pari ad € 2.434,77;
2. una decurtazione complessiva per gli oneri di regolarizzazione edilizia, quantificabile in ragione del 10%, quindi pari ad € 12.173,85;
3. una decurtazione complessiva per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 1.000,00.

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

VALORI DI STIMA UNITA' IMMOBILIARI				
Immobili	**Valore di mercato**	**Totale detrazioni**	**Valore di stima ridotto**	**Valore di stima ridotto arrotondato**
Descrizione	(€)	(€)	(€)	(€)
Abitazione con cantina Particella 514 **Sub. 4**	€ 103.153,50	-€ 12.878,42	€ 90.275,08	€ 90.300,00
Autorimessa Particella 514 **Sub. 11**	€ 18.585,00	-€ 2.730,20	€ 15.854,80	€ 15.900,00
			Sommano €	**€ 106.200,00**

Arrotondando, pertanto si ottiene:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 106.200,00 (diconsi euro centoseimiladuecento/00)

Rendimento locativo

È stato infine determinato il valore locativo dei beni, sulla base dei rendimenti locativi minimi e massimi rilevati nel Comune di Bedizzole sulla base dei confronti con comparabili e con le banche dati degli operatori immobiliari presenti sul territorio comunale.

AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.) – rilevazione primo semestre 2025

Fascia Zona centrale/Bedizzole centro, Masciaga, Sediana, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

Destinazione Residenziale:

-Abitazioni civili (stato conservativo ottimo) da 4,8 a 5,7 € /mq x anno

-Abitazioni civili (stato conservativo normale) da 4,0 a 5,7 € /mq x anno

-Autorimesse (stato conservativo normale) da 2,8 a 3,2 € /mq x anno

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Per il calcolo del rendimento locativo si sono considerate le superfici interne nette dei locali come di seguito calcolate:

Consistenza	**Sup.**	**Area**	**Rapporto Mercantile**	**Superfici nette**
		(mq)	(%)	(mq)
Abitazione				
Locali di abitazione	S.I.N.	56,63	100%	53,63
Corti esterne	S.I.N..	50,00	10%	5,00
Cantina	S.I.N.	6,20	30%	1,86
			Sommano	**60,49**
Autorimessa				
Autorimessa	S.I.N.	14,43	100%	14,43
Ripostiglio	S.I.N.	3,50	100%	3,50
			Sommano	**17,93**
Spazi comuni già ricompresi				

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo di interesse ha permesso di ricavare i seguenti valori di locazione:

RENDIMENTO LOCATIVO UNITA' IMMOBILIARE				
Abitazione				
	Rendimento locativo	**Superficie**	**Canone mensile**	**Canone annuo**
	(€/mq x mese)	(mq)	(€/mese)	(€/anno)
Minimo	4,00	60,49	€ 241,96	€ 2.903,52
Massimo	5,70	60,49	€ 344,79	€ 4.137,52
Medio	4,85	60,49	€ 293,38	€ 3.520,52
Reale	**7,44**	**60,49**	**€ 450,00**	**€ 5.400,00**
Autorimessa				
Minimo	2,80	17,93	€ 50,20	€ 602,45
Massimo	3,20	17,93	€ 57,38	€ 688,51
Medio	3,00	17,93	€ 53,79	€ 645,48
Reale	**2,79**	**17,93**	**€ 50,00**	**€ 600,00**
Parti comuni già ricomprese nella definizione dei valori				

Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf

Pertanto, il rendimento locativo reale risulta il seguente:

VALORE LOCATIVO

€ 500,00€/mese corrispondenti a € 6.000,00€/anno

Brescia, lì 29.01.2026

In fede, Il Tecnico

Ing. Maria Zattarin

(documento firmato digitalmente



Firmato Da: MARIA ZATTARIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1500f3e01a0c8daf