



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

PROCEDURE CONCORSUALI

513/2025

DEBITORE:

IMMOBILIARE GIO.CRI SRL

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO PIPICELLI

CUSTODE:

AVV. MARIO ADINOLFI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Debora Benaglia

CF: BNGDBR74A56G160Z

con studio in MILANO (MI) CORSO DI PORTA VITTORIA 42

telefono: 00390229006739

fax: 00390229006785

email: dba@deborabenaglia.it

PEC: debora.benaglia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 513/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Trenzano (BS), in zona centrale nelle vicinanze di tutti i servizi offerti dall'area (Comune, scuole, servizi e negozi di vicinato). Trenzano è un comune di circa 5.500 abitanti che sorge nel bresciano, territorio della provincia di Brescia in Lombardia, posizionato tra l'alta e la bassa pianura Padana, a un'altezza media di 108 m sul livello del mare. L'abitato principale, che sorge a circa 10 km dal Monte Orfano e a circa 21 km da Brescia, si estende sulla linea dei fontanili. I corsi d'acqua più vicini sono i fiumi Oglio e Mella, mentre l'estremità meridionale del Lago d'Isèo è distante circa 22 km. I comuni limitrofi sono: Berlingo, Brandico, Castrezzato, Comezzano-Cizzago, Corzano, Maclodio, Rovato.

Descrizione sommaria della zona di insediamento delle unità immobiliari:

- centrale di espansione normale;
- area urbanistica di tipo residenziale a traffico locale con parcheggi buoni;
- aree limitrofe di tipo agricolo;
- Attrazioni paesaggistiche: nessuna in particolare;
- Attrazioni storiche: nessuna in particolare;
- centro commerciale "Le porte Franche" a circa 12 km raggiungibile in 15' in auto;
- 22 Km da Brescia;
- 90 Km da Milano.

B **posto auto** a TRENZANO Via San Gottardo 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GIO.CRI SRL)

Posto auto scoperto sito nell'area cortilizia al piano terra, non delimitato nè segnalato, facilmente raggiungibile dal passo carraio. Il sedime è pavimentato in acciottolato con inserti in pietra locale. Dimensioni 2,60 x 5,00 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 97 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 14,25 Euro, indirizzo catastale: Via San Gottardo 7/E, piano: T, intestato a IMMOBILIARE GIO.CRI Srl con sede in Milano, derivante da Modello Unico n. 29690.1/2008 Rparto PI di Brescia in atti dal 24/10/2008

Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,02 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.716,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.716,00
Data di conclusione della relazione:	10/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Aldo Rivetti senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 31/03/2023 00:00:00 stabilita attraverso accordi privati .

La data di inizio della detenzione è indicativa e secondo quanto riferito dall'occupante. Il posto auto scoperto risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi allegato B.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 21/10/2008 ai nn. 8072/4974 di repertorio, registrata il 24/10/2008 a BRESCIA ai nn. 89, trascritta il 24/10/2008 a BRESCIA ai nn. 49263/29690, a favore di Immobiliare GIO.CRI Srl, contro C [redacted], derivante da Atto di compravendita .

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO+POSTO AUTO .

VIENE INDICATO IL CIVICO 7/E, ORA CIVICO 6.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune TRENZANO , stipulato il 14/02/1989 a firma di Franco Treccani ai nn. 40193/7420 di repertorio, registrato il 27/02/1989 a Brescia ai nn. 1248, trascritto il 16/03/1989 a Conservatoria di Brescia ai nn. 7905/5451, a favore di Comune di Trezano , contro [redacted], derivante da CONVENZIONE URBANISTICA .

La formalità è riferita solamente a Tutto il fabbricato

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 5978 di repertorio, trascritta il 18/05/2023 a CONSERVATORIA DI BRESCIA ai nn. 21362/3338, a favore di [REDACTED] L , contro IMMOBILIARE GIO.CRI SRL , derivante da ATTO GIUDIZIARIO .

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO+POSTO AUTO

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 18/09/2025 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 657 di repertorio, registrata il 10/12/2025 a CONSERVATORIA DI MILANO ai nn. 657, trascritta il 10/12/2025 a CONSERVATORIA DI MILANO ai nn. 58268/39830, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA IMMOBILIARE GIO.CRI SRL , contro IMMOBILIARE GIO.CRI SRL , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE .

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO+POSTO AUTO

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 07/07/2007 a firma di FABIO BARCA ai nn. 7189/4485 di repertorio, trascritta il 11/07/2007 a BRESCIA ai nn. 39585/10224, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA , contro [REDACTED] , derivante da IPOTECA VOLONTARIA .

La formalità è riferita solamente a APPARTAMENTO+POSTO AUTO .

VEDI ALLEGATO B

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 250,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è costituito in Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi allegato B.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

IMMOBILIARE GIO.CRI SRL per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/10/2008), con atto stipulato il 21/10/2008 a firma di Fabio Barca ai nn. 8072/4974 di repertorio, trascritto il 24/10/2008 a Conservatoria di Brescia ai nn. 49263/29690

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/06/1988 fino al 05/12/2006), con atto stipulato il 29/06/1988 a firma di Franco Treccani ai nn. 36874 di repertorio, trascritto il 27/07/1988 a Conservatoria di Brescia ai nn.

21258/14508.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

GESTIONI IMMOBILIARI SRL per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/12/2006 fino al 21/10/2008), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Fabio Barca ai nn. 6735/4138 di repertorio, trascritto il 07/12/2006 a Conservatoria di Brescia ai nn. 66473/37865.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedi allegati F, G.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. **105/2006** e successive varianti, intestata a [REDACTED] L., per lavori di RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D'USO AL PIANO TERRA, presentata il 15/12/2006 con il n. 11278 di protocollo

DIA IN VARIANTE N. **86/2007** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di OPERE IN VARIANTE DI RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D'USO AL PIANO TERRA, presentata il 08/10/2008 con il n. 8686 di protocollo, agibilità del 14/05/2009 con il n. 09/2009 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tutto il fabbricato

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **1848** e successive varianti, intestata a [REDACTED] C., per lavori di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, rilasciata il 15/05/1989 con il n. 15/05/1989 di protocollo

DIA N. **6780**, intestata a [REDACTED], per lavori di RECUPERO DEL SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI, presentata il 05/10/2002 con il n. 6780 di protocollo

N. **80/2002-0**, intestata a [REDACTED], presentata il 16/07/2002 con il n. 4897 di protocollo

FINE LAVORI - DOMANDA CERTIFICATO AGIBILITA' N. **6795**, intestata a [REDACTED] [REDACTED], per lavori di RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D'USO, presentata il [REDACTED] 795 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con concessione singola è ammessa la ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei profili e delle strutture portanti principali, così come definita nell'art. 13, che riguardano l'intero immobile o la singola unità immobiliare quando sussistono le seguenti condizioni:

- non venga alterato in modo determinante il disegno;
- non vi sia alcun aumento di volume per l'immobile oggetto di intervento mentre sono consentite le demolizioni delle superfetazioni esclusivamente ai fini di una riqualificazione degli spazi interni ed esterni;
- devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate che devono rimanere tali.

. Il titolo è riferito solamente al Intero fabbricato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: ART. 9-bis DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a SUBALTERNO 10

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a SUBALTERNO 10

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IL CIVICO E' IL 6 E NON IL 7/E

L'immobile risulta .

BENI IN TRENZANO VIA SAN GOTTARDO 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Trezano (BS), in zona centrale nelle vicinanze di tutti i servizi offerti dall'area (Comune, scuole, servizi e negozi di vicinato). Trezano è un comune di circa 5.500 abitanti che sorge nel bresciano, territorio della provincia di Brescia in Lombardia, posizionato tra l'alta e la bassa pianura Padana, a un'altezza media di 108 m sul livello del mare. L'abitato principale, che sorge a circa 10 km dal Monte Orfano e a circa 21 km da Brescia, si estende sulla linea dei fontanili. I corsi d'acqua più vicini sono i fiumi Oglio e Mella, mentre l'estremità meridionale del Lago d'Iseo è distante circa 22 km. I comuni limitrofi sono: Berlingo, Brandico, Castrezzato, Comezzano-Cizzago, Corzano, Maclodio, Rovato.

Descrizione sommaria della zona di insediamento delle unità immobiliari:

- centrale di espansione normale;
- area urbanistica di tipo residenziale a traffico locale con parcheggi buoni;

- aree limitrofe di tipo agricolo;
- Attrazioni paesaggistiche: nessuna in particolare;
- Attrazioni storiche: nessuna in particolare;
- centro commerciale “Le porte Franche” a circa 12 km raggiungibile in 15’ in auto;
- 22 Km da Brescia;
- 90 Km da Milano.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rovato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna in particolare .



SERVIZI

municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante Linea LS006 Arriva (P.za IV Novembre) - 600 metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 Rovato - 10-13 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione di Cossirano (BS) - 3 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante strada statal 235 di Oriznuovi - 13 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento che si sviluppa al piano secondo, nonché sottotetto ed è composto da due locali più servizio igienico e terrazza del tipo “in vasca”, con ripostiglio. L'appartamento si affaccia sulla loggia di proprietà e sulla pubblica via. Le strutture verticali sono in cemento armato, strutture orizzontali con solai di tipo misto gettati in opera, solai del tipo prefabbricato in latero-cemento e copertura in orditura in legno con travi a vista e con manto in tegole. L'unità immobiliare non è servita da ascensore e la scala comune non è dotata di servoscala per disabili. Le superfici utili asseverate sono 62,20 mq con 15,10 mq di loggia ad uso esclusivo e balcone in vasca. La corte interna è destinata ad area di sosta con pavimentazione a disegno realizzata in acciottolato. In cortile insistono anche due box ad uso autorimessa.

Di seguito le caratteristiche di finitura, di tipo ordinario, risalenti al periodo di ristrutturazione 2006-2008:

- porta di ingresso del tipo blindato;
- persiane in legno;
- serramenti esterni in legno con vetro doppio;
- lucernari di tipo elettrico;
- impianto citofonico;
- materiali di gronda in legno;
- facciate rivestite da intonaco civile del tipo resino-plastica;
- inferriate alle finestre del piano terra;
- copertura di tipo tradizionale a capriate con travi a vista;
- pavimento in ceramica;
- rivestimenti in ceramica;
- aree comuni ai piani in pietra e/o cotto;
- riscaldamento autonomo;
- sola predisposizione per raffrescamento autonomo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	74,10	x	100 %	=	74,10
Loggia + balcone in vasca	16,90	x	35 %	=	5,92
Totale:	91,00				80,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/06/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 604/2022

Descrizione: Piena proprietà di appartamento bilocale al piano terra, 1

Indirizzo: Via San Gottardo n. 6 (Catastalmente civico n. 7/E) Trezzano, BS

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 5.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/06/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 706/2017

Descrizione: Appartamento posto ai piani terra (con porticato, cortile esclusivo e locale adibito a ripostiglio) e piano primo (con due locali)., 1

Indirizzo: Via Vittorio Veneto Mattina, 8 Trezzano, BS

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 66.950,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.212,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 204.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 817/2014

Descrizione: Appartamento al piano terra con giardino privato., 1

Indirizzo: Via Trento, 34/F CAP 25030 Trezzano, BS

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 106.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.765,62 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 295.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/11/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 579/2015

Descrizione: Appartamento al piano rialzato con cantina., 1

Indirizzo: Via Don G. Pietta, 6 CAP 25030 Trenzano, BS

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 81.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.171,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 301.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1399/2012

Descrizione: Unità immobiliare al piano secondo., 7(EX LOTTI 15 E 16)

Indirizzo: Via Fabio Filzi CAP 25030 Trenzano, BS

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.515,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 310.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1399/2012

Descrizione: Autorimessa al piano interrato. Competono le proporzionali quote sulle parti comuni., 8EX13

Indirizzo: Via Fabio Filzi CAP 25030 Trenzano, BS

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.950,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.796,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 310.00 m

Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali. Il valore immobiliare va inteso come il più probabile prezzo da considerare per il trasferimento di una proprietà immobiliare e non immobiliare, da una parte cedente ad una parte acquirente, entrambe portate pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche e dei limiti della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato. Per tale ragione sono stati presi in considerazione anche gli annunci immobiliari pubblicati sui maggiori siti web.

Considerando gli aspetti positivi relativi a ubicazione, consistenza degli spazi interni, funzionalità degli spazi esterni, accessi, stato conservativo, qualità del manufatto, vetustà degli impianti, il Perito ha proceduto al calcolo della stima del valore di mercato più probabile alla data di stesura della perizia.

Il Perito ritiene pertanto di stimare il valore attuale delle unità immobiliari, stimate a corpo nello stato in cui si trovavano al momento del sopralluogo, considerate libere da diritti reali parziali a terzi spettanti, da servitù non apparenti e da diritti di prelazione, nonché da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e salvo ulteriori pesi allo stato non riscontrabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 120.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 120.000,00**

BENI IN TRENZANO VIA SAN GOTTARDO 6

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a TRENZANO Via San Gottardo 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GIO.CRI SRL)

Posto auto scoperto sito nell'area cortilizia al piano terra, non delimitato nè segnalato, facilmente raggiungibile dal passo carraio. Il sedime è pavimentato in acciottolato con inserti in pietra locale. Dimensioni 2,60 x 5,00 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 97 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 14,25 Euro, indirizzo catastale: Via San Gottardo 7/E, piano: T, intestato a IMMOBILIARE GIO.CRI Srl con sede in Milano, derivante da Modello Unico n. 29690.1/2008 Rparto PI di Brescia in atti dal 24/10/2008

Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rovato). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna in particolare .



SERVIZI

municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante Linea LS006 Arriva (P.za IV Novembre) - 600 metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 Rovato - 10-13 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione di Cossirano (BS) - 3 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante strada statal 235 di Oriznuovi - 13 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/06/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 604/2022

Descrizione: Piena proprietà di appartamento bilocale al piano terra, 1

Indirizzo: Via San Gottardo n. 6 (Catastalmente civico n. 7/E) Trezzano, BS

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 5.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/06/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 706/2017

Descrizione: Appartamento posto ai piani terra (con porticato, cortile esclusivo e locale adibito a ripostiglio) e piano primo (con due locali)., 1

Indirizzo: Via Vittorio Veneto Mattina, 8 Trezzano, BS

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 66.950,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.212,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 204.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 817/2014

Descrizione: Appartamento al piano terra con giardino privato., 1

Indirizzo: Via Trento, 34/F CAP 25030 Trezzano, BS

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 106.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.765,62 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 295.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 14/11/2018
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 579/2015
Descrizione: Appartamento al piano rialzato con cantina., 1
Indirizzo: Via Don G. Pietta, 6 CAP 25030 Trenzano, BS
Superfici accessorie:
Prezzo: 26.400,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 81.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 34.171,88 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 301.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/02/2020
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1399/2012
Descrizione: Unità immobiliare al piano secondo., 7(EX LOTTI 15 E 16)
Indirizzo: Via Fabio Filzi CAP 25030 Trenzano, BS
Superfici accessorie:
Prezzo: 48.200,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 86.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 48.515,63 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 310.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/02/2020
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1399/2012
Descrizione: Autorimessa al piano interrato. Competono le proporzionali quote sulle parti comuni., 8EX13
Indirizzo: Via Fabio Filzi CAP 25030 Trenzano, BS
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.950,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 10.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 3.796,88 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 310.00 m
Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'analisi di mercato è stata condotta con l'ausilio della banca dati elaborata dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) riferita al secondo semestre del 2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'analisi di mercato è stata condotta con l'ausilio della banca dati elaborata dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) riferita al secondo semestre del 2025.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,01	0,00	120.000,00	120.000,00
B	posto auto	0,00	0,00	4.200,00	4.200,00
				124.200,00 €	124.200,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€ 2.484,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 121.716,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 121.716,00

data 10/04/2026

il tecnico incaricato
Debora Benaglia