

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 188/2025, riunita con la n. //

Giudice dell'esecuzione: **dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

**FININT REVALUE S.p.A.** con sede legale in Conegliano (TV)  
via V. Alfieri, 1 - C.F. 04171000260

Rappresentata da:

**Avv. GIOVANNI SIMONE**  
con studio in Via Serbelloni, 4 – Milano (MI)

Esecutati:

Rappresentati da:

////

Esperto incaricato

**Dott. Ing. MORIS COMINETTI**  
Via Roma n. 52 – 25039 Travagliato (BS) Tel. 030/6864750  
Email: [info@studiocominetti.it](mailto:info@studiocominetti.it) PEC: [cominetti.moris@ingpec.eu](mailto:cominetti.moris@ingpec.eu)  
Iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. A2866



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



Nomina dell'esperto



01/07/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

09/07/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

14/10/2025

Termine consegna CTU



14/09/2025



Consegna del rapporto di valutazione

13/09/2025



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Identificazione dei lotti**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

• **LOTTO n. UNICO**

Documenti di riferimento: **da pag. 1 a pag. 29 + ALLEGATI**  
Descrizione sintetica: APPARTAMENTO TRILOCALE CON POSTO AUTO SCOPERTO  
Ubicazione: Via Vallosa n. 22 – PASSIRANO (BS)  
Catasto: Comune di PASSIRANO, catasto fabbricati, sez. NCT  
fg. 32, particella 2334, sub. 506 (A/3: appartamento)  
e parti comuni: sub. 509;  
fg. 32, particella 1692, sub. 507 (C/6: posto auto scoperto)  
e parti comuni: subb. 512-513.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO n. UNICO**

Descrizione sintetica	APPARTAMENTO TRILOCALE CON POSTO AUTO SCOPERTO
Ubicazione	VIA VALLOSA n. 22 PASSIRANO (BS)
Identificativi catastali	Comune PASSIRANO <b>catasto fabbricati, sez. NCT, fg. 32:</b> <b>- particella 2334, sub. 506</b> <b>e parti comuni</b> <b>- particella 1692, sub. 507</b> <b>e parti comuni</b>
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	PIENA PROPRIETÀ
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 49.700,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 46.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	BASSA

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Sì <input checked="" type="checkbox"/> No vedi par. 3.1
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Sì <input checked="" type="checkbox"/> No vedi par. 3.2
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Sì vedi par. 3.3 e cap. 4
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Sì vedi par. 3.1

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Sì
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Sì



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

ISCRIZIONE a BS [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED]

Notaio A. ROTONDO Repertorio [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE a BS del [REDACTED] 5 - Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO c/o CORTE D'APPELLO reper. [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI







**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo



**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere



Immobile:

- indipendente
- in condominio



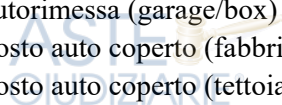
**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato a cortina
- fabbricato a corte
- altro: fabbricato pluri-familiare



**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- appartamento (attico)
- ufficio
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro:





## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | Struttura di tipo misto; costituita murature miste pietrame/laterizio.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | Solai intermedi in laterocemento. Solaio di copertura in legno a vista.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | In legno a falde inclinate, con gronde esterne in legno a vista.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali     | Tamponamenti perimetrali costituiti da muratura mista di pietrame/laterizio, senza isolamento.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | In base alla stratigrafia riportata negli elaborati progettuali, pare che non vi sia alcun tipo di isolamento.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità       | Pareti interne divisorie tra i locali, in laterizio, con intonaco liscio.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni          | In legno con vetrocamera; vetrate semplici non stratificate. Ante da oscuro in legno, a stecca aperta.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni          | Porte in legno di tipo listellare/tamburato, ad anta cieca.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | Pavimenti zona giorno e zona notte in ceramica.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | Impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa. Non è stata rinvenuta la presenza/collocazione della caldaia a servizio dell'unità immobiliare.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario       | Tracciato e tipologia tubazioni non rilevabili. Bagno dotato di sanitari e rubinetteria vetusti.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas             | La tubazione del gas in ingresso all'abitazione pare sia collocata sulla facciata esterna nord. Non è stato possibile accertarne il tracciato internamente. Attacco gas cucina a parete. Attacco gas caldaia non rinvenuto.                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | Impianto elettrico costituito dalle sole tubazioni sotto traccia, con cavi infilati, senza la presenza di: frutti, placche o altro. L'impianto elettrico è sostanzialmente inesistente ed i dispositivi presenti (differenziali, quadro, ecc.) sono fuori norma. |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | ///  |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti:                     | ///  |





Considerazioni del CTU:

L'impianto elettrico, come sopra accennato, è sostanzialmente incompleto e quanto presente è vetusto e/o non rispondente alla normativa vigente. Si ritiene debba essere praticamente rifatto in toto.

Dell'impianto idrico e sanitario non si hanno riscontri, ma sicuramente chiuso da tempo e vetusto. Dell'impianto termico si precisa che non è stato possibile accertare tracciato e conformazione delle dorsali impiantistiche e, soprattutto, non è stata rinvenuta la collocazione della caldaia a servizio dell'immobile, con conseguente impossibilità di stabilire ove siano collegati i radiatori del riscaldamento presenti nelle varie stanze (nel corridoio è presente un collettore di distribuzione, ma non è stato possibile verificarne l'efficienza e le diramazioni dei collegamenti). In sintesi, dell'impianto termico, oltre a non esserci una caldaia, si avanzano dubbi sulla funzionalità e sui collegamenti di quanto presente, soprattutto alla luce della non chiara evoluzione edilizia subita dall'unità immobiliare, inizialmente disposta su due piani ed attualmente distribuita al solo piano primo (si veda il paragrafo afferente la regolarità edilizio-urbanistica: nell'anno 1986 l'unità risulta essere stata assentita dal Comune con zona giorno al piano terra e zona notte/bagno al piano primo). Pertanto, non si esclude vi possano essere commistioni impiantistiche tra piani diversi. In ogni caso, alla luce di quanto riscontrato, si ritiene che l'impianto termico, fatta eccezione per i radiatori e per parte delle loro linee di alimentazione (se ritenuti idonei), debba essere rifatto.

Non è stato possibile reperire le Dichiarazione di Conformità degli impianti.

Allaccio fognatura

Non è stato possibile accertare la presenza di un eventuale allaccio alla fognatura; da alcuni elaborati grafici progettuali (riferiti ad altre unità immobiliari) pare che il fabbricato sia allacciato ad una fossa Imhoff e poi ad un pozzo perdente.

Fonti rinnovabili

///

Finiture esterne

Facciate esterne intonacate al semi-civile, con tinteggiatura al quarzo.

Soglie delle porte esterne in pietra. Banchine finestre parte in pietra e parte in cls. Lattoneria in lamiera.

N. totale piani intero fabbricato

Immobile costituito da un unico corpo di fabbrica distribuito su tre piani fuori terra (terra, primo, sottotetto) con una piccola porzione al piano interrato (cantine); destinazione d'uso interamente abitativa.

Accesso pedonale all'abitazione tramite cancellino e vialetto comune (civico n. 22). Accesso carraio tramite cancello comune (civico n. 24).

Altro

///

**Dimensione**

Piccola

Media

Grande



**Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente
- Privato
  - Società
  - Cooperativa
  - Ente



- Lato venditore
- Privato
  - Società
  - Cooperativa
  - Ente



**Forma di mercato**

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale



**Fase del mercato immobiliare**

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**



**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di due unità immobiliari facenti capo a due particelle distinte, costituite da un appartamento trilocale al piano primo (p.lla 2334 - sub. 506) e da un posto auto scoperto al piano terra (p.lla 1692 - sub. 507). Parti comuni: vialetto di ingresso, p.lla 1692 - sub. 512 (comune alla part. 2334 - sub. 506); corte scoperta, p.lla 1692 - sub. 513 (comune all'intera p.lla 2334 ed all'intera p.lla 1692); corte scoperta e vano scale, p.lla 2334 - sub. 509 (comune alla p.lla 2334 - sub. 506).

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata fanno parte di un più ampio complesso residenziale composto da 9 unità immobiliari ad uso abitativo.

In dettaglio, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere così suddivisi.

**Particella 2334 - sub. 506 (abitazione):** abitazione trilocale collocata al piano primo, disposta su un unico livello avente accesso da scala interna comune, composta come di seguito descritto.



### **Piano primo**

Ingresso nella zona giorno/cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno (wc, lavabo, bidet, vasca). Altezze interne dei vari locali pari a circa 285cm. Balcone rivolto a sud, con accesso da una delle camere da letto. Pavimentazioni/rivestimenti in ceramica. Soffitto e pareti intonacate al civile, con tinteggiatura sfogliata. Idem dicasi per la verniciatura delle parti metalliche del balcone. Serramenti interni in scadenti condizioni. Serramenti esterni ed ante da oscuro in pessime condizioni, con alcune ante divelte; sostanzialmente da rifare.

Impianti, come già descritto in precedenza, in condizioni di abbandono, senza rispondenza normativa; sostanzialmente da rifare.

Assenza del foro di aerazione in cucina il quale, data la possibile presenza di gas metano per l'alimentazione dei fuochi, risulta requisito imprescindibile per l'agibilità.

Unità in generale in condizioni decadenti, probabilmente a causa del prolungato periodo di chiusura.

**Particella 1692 - sub. 507 (posto auto):** posto auto scoperto per un'autovettura, attestante sull'area scoperta comune (corte). Delimitazione tra i posti auto adiacenti non fisicamente presente. Pavimentazione in ghiaietto.

L'assetto delle unità immobiliari, così come sopra descritto, rappresenta lo stato di fatto delle medesime all'atto del sopralluogo effettuato. Si segnala che tale assetto rilevato non collima con i progetti autorizzati forniti dal Comune, in sede di accesso agli atti. Per le unità immobiliari in oggetto si sono infatti riscontrate delle difformità, più o meno rilevanti, sia rispetto ai titoli autorizzativi forniti dal Comune, sia (in minima parte) rispetto agli elaborati catastali. Per maggiori dettagli in merito si rimanda ai par. 3.1 e 3.2 successivi.

In Comune non è stata rinvenuta l'agibilità dell'unità immobiliare.

### **Identificazione catastale**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | PASSIRANO   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 32<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 2334<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 506 (abitazione)<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 1692<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 507 (posto auto scoperto) |



**Confini**

Partendo da nord in senso orario: part. 2334, sub. 506 – piano primo: affaccio su part. 1692 sub. 510 (altra proprietà), part. 2334 sub. 509 (vano scale comune), part. 2334 sub. 505 (u.i. altra proprietà), affaccio su part. 1692 sub 502 (altra proprietà), part. 2334 sub. 507 (u.i. altra proprietà)  
part. 1692, sub. 507 – piano terra: part. 1692 sub. 513 (corte comune), part. 1692 sub. 521 (u.i. altra proprietà), part. 2046, part. 1692 sub. 506 (u.i. altra proprietà)



**Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Desunto da:
  - Planimetria catastale / visura catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo: 01/08/2025 (primo tentativo, senza possibilità di accesso)  
11/09/2025 (accesso interno)

**Criterio di misurazione**

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



**Calcolo superfici di proprietà**

FG. 32 - PART. 2334 - SUB. 506 (con parti comuni)			Indice mercantile
Superficie principale (piano primo)	m <sup>2</sup>	79,4	100%
Superfici secondarie			
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone (piano primo)	m <sup>2</sup>	4,0	50%
FG. 32 - PART. 1692 - SUB. 507 (con parti comuni)			Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto scoperto (piano terra)	m <sup>2</sup>	11,0	25%
<b>Sup. commerciale TOTALE capannone</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>84,2</b>	



**Caratteristiche dell'unità immobiliare (principale: abitazione) oggetto di valutazione**

- Livello di piano Primo
- Ascensore (o montacarichi):
  - Presente





N. servizi

Assente  
 Vetustà (anni):

n.1

W.C.

Lavabo

Bidet

Doccia

oppure:  Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà dei bagni (anni): presunta 35



### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni): presunta 35

Assente

N.B.: assenza della caldaia



Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo



Alimentazione:

metano

GPL

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento



Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro (fan coil)



Condizionamento

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale:





- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro (fan coil)



Solare termico (produzione acqua calda)

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Elettrico

Presente: Vetustà (anni): presunta 35

Assente

Impianto sostanzialmente assente



Idraulico

Presente: Vetustà (anni): presunta 35

Assente

Antifurto

Presente: Vetustà (anni):

Assente



Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Impianto geotermico

Presente: Vetustà (anni):

Assente



Domotica

Presente: Vetustà (anni):

Assente

**Manutenzione fabbricato**

Minimo

Medio

Massimo



**Manutenzione unità immobiliare**

Minimo (SOSTANZIALMENTE NULLA)

Medio

Massimo



**Classe energetica**

Classe desunta dall'ACE

A+

A

B

C

D





Non desumibile:

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



**Inquinamento**

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente: area limitrofa al Sito di Interesse Nazionale denominato: "ex Cava Vallosa", ricompreso nel S.I.N. denominato "Brescia – Caffaro".

**Esposizione prevalente dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Luminosità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Finiture dell'immobile**



- Minimo
- Medio
- Massimo



### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967      ristrutturazione totale/parziale:
- Fabbricato anteriore 01/09/1967      ristrutturazione totale/parziale: presumibilmente 1986
- Fabbricato presumibilmente costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

##### Titoli autorizzativi esaminati

Con riferimento all'intero immobile comprendente le unità oggetto di esecuzione forzata sono stati visionati i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza o Concessione Edilizia      *Concessione Edilizia n. 155 prot. 3906 del 18/10/1985 per: ristrutturazione abitazione civile.*  
*Concessione Edilizia n. 69 del 24/07/1986 per: formazione tramezze interne.*  
*Autorizzazione Edilizia n. 162/89 prot. 4237 del 03/08/1989 per: ultimazione opere relative – proroga C.E. 69/1986 (lavori consistenti in intonaci ed impianti).*
- Permesso di Costruire      *Richiesta di Permesso di costruire prot. 2628 del 29/03/2004 P.E. 33/2004 per: ristrutturazione edilizia. Diniegata.*
- Denuncia Inizio Attività (DIA):      *DIA P.E. 114/2005 prot. 10705 del 31/10/2005 per: lavori di manutenzione straordinaria realizzazione nuove unità abitative con spostamento tramezze interne senza modifica prospetti.*  
*DIA P.E. 85/2008 prot. 4982 del 29/04/2008 per: recupero sottotetto per uso abitativo.*  
*DIA P.E. 68/2009 prot. 8089 del 30/06/2009 per: variante alla DIA n. 4982 del 29/04/2008, modifica distribuzione interna, modifica dimensione abbaini ed aperture in facciata.*
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)



- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Abitabilità

CILA P.E. 3/2010 prot. 12182 del 01/10/2010 per: modifica tavolati per locale autorimessa.



- Presente:
- Assente:

Documentazione visionata

Pratiche edilizie



Fonte documentazione visionata

Comune di PASSIRANO

Data verifica urbanistica

30/07/2025 – 07/08/2025



#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

- Vigente PGT anni vari (2017-2024)
- Adottato

Convenzione Urbanistica

- No
- Si



Cessioni diritti edificatori

- No
- Si



#### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

- No
- Si

Vincoli ambientali

- No
- Si Edifici di interesse ambientale



Vincoli paesaggistici

- No
- Si Sensibilità paesistica di classe 3



Vincoli idrogeologici

- No
- Si



**Potenzialità edificatoria residua**

Nessuna.

Sì, se si quanta:

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Moris Cominetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di PASSIRANO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni (per sommi capi, non esaustivi):

- L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta essere di fatto situata su unico piano (piano primo), a differenza di quanto riportato nell'ultimo titolo autorizzativo rinvenuto in Comune, in base al quale l'unità immobiliare risulta essere costituita al piano terra da un soggiorno ed al piano primo da tre camere da letto ed un bagno.
- I locali al piano primo rivolti a nord (camera, cucina) sono dotati di aperture di aero-illuminazione insufficienti, in relazione alle dimensioni dei locali stessi; nello stato di fatto in cui essi si trovano risultano pertanto privi dei necessari requisiti igienico-sanitari.
- L'ingresso all'abitazione dalla scala interna comune avviene direttamente nella zona giorno (cucina), e non nel disimpegno tra zona giorno e zona notte.
- Vi è una collocazione diversa o un differente spessore di alcune tramezzature/pareti, tali da determinare in alcune stanze misure apprezzabilmente differenti tra lo stato di fatto e quanto contenuto nei titoli abilitativi approvati.
- Sia nella cucina sia nella camera a nord è presente uno sfondato all'interno della parete di spina del fabbricato.
- Vi sono dimensioni diverse per alcune aperture (finestre e portefinestre).

*Considerazioni del CTU: analizzando la documentazione rinvenuta in Comune pare non sia stata presentata al comune la richiesta di autorizzazione concernete le modifiche interne che hanno portato alla creazione di un'unità indipendente ed autonoma, situata unicamente al piano primo. Le problematiche inerenti al mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari sopra citati erano già presenti sin dall'autorizzazione inizialmente concessa nel 1986 (C.E. n. 69/1986).*

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No.

Sì, le difformità sopracitate risultano essere sanabili, tramite pratica di sanatoria ed opere specifiche a tal fine, con le seguenti precisazioni (a seguito di colloquio preliminare, non conclusivo, con i tecnici Comunali):

- I due locali al piano primo rivolti a nord (camera, cucina), attualmente privi dei necessari requisiti igienico-sanitari (rapporti aero-illuminanti), dovranno essere ridimensionati in termini di superficie, ad esempio, mediante la creazione di tramezzature fisse a delimitazione di nuovi vani (ripostiglio, disimpegno, ecc.), in modo tale che la superficie di tali locali sia congruente con la superficie delle rispettive finestre. Indicativamente si dovrà procedere alla:
  - o formazione di locale cucina di superficie massima 12mq (compatibile con il R.A.I. minimo), destinando il resto del locale attuale a locale di servizio (dispensa, ingresso, ripostiglio, ecc.);
  - o formazione di locale soggiorno nell'attuale camera a lato del bagno, annettendo anche una porzione di corridoio, in modo da ottenere un locale di almeno 14mq;
  - o formazione di locale camera a nord di superficie massima 12mq (compatibile con il R.A.I. minimo), destinando il resto del locale a locale di servizio (cabina armadi, ripostiglio, ecc.).

Per la sistemazione delle difformità edilizio-urbanistiche di cui ai punti precedenti il costo globale (pratica edilizia, oneri/sanzioni, opere, ecc.) è stimato in 7.500,00 €.

*Precisazioni del CTU: in merito alla pratica edilizia di sanatoria si precisa che l'entità esatta dei contenuti e degli oneri della medesima dovrà essere oggetto di concertazione definitiva con il Comune, stante la particolarità delle difformità riscontrate. La soluzione sopra prospettata (non unica possibile) consente di sanare le difformità riscontrate con il minor dispendio possibile, ma con la limitazione che **l'unità risulterà essere fruibile da una sola persona, in quanto l'unica camera derivante non risulterà avere superficie sufficiente per due persone.***

#### Note

Tra quanto riportato negli elaborati grafici reperiti in Comune e quanto rilevato in sede di sopralluogo vi sono ulteriori lievi discordanze, rientranti comunque nella normale tolleranza, fatto salvo quanto sopra esposto.

### 3.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa del Comune di PASSIRANO, catasto fabbricati, sez. NCT, foglio 32:

- particella 2334, subalterno 506 (abitazione):

categoria: A/3      classe: 1      consistenza: 3,5 vani      sup. catastale: 84 mq      rendita: 110,26 €

- particella 1692, subalterno 507 (posto auto scoperto):

categoria: C/6      classe: 1      consistenza: 10 mq      sup. catastale: 11 mq      rendita: 18,59 €

oltre alle parti comuni indicate in precedenza.

Documentazione visionata

- da Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- da siti web

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

Data verifica catastale:

11/07/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Moris Cominetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, 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 catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile,

in quanto: l'assetto planimetrico dell'unità abitativa dovrà assecondare la pratica di sanatoria edilizio-urbanistica di cui al precedente paragrafo.

I costi per la variazione della pratica catastale si quantificano in 500 €; per la modifica degli elaborati catastali, in modo da renderli congruenti con le modifiche concernenti la regolarizzazione edilizio-urbanistica di cui al paragrafo precedente (anche se le planimetrie catastali attuali rispecchiano in sostanza lo stato di fatto delle unità immobiliari).

**Note**

Si precisa che, a livello globale, tra gli elaborati catastali e quanto rilevato in loco si sono riscontrate ulteriori lievi differenze in termini dimensionali, rientranti comunque nella normale tolleranza o non influenti.

### 3.3 Verifica della titolarità

**Titolo di provenienza**

**catasto fabbricati, sez. NCT, fg. 32**

**part. 2334 - sub. 506**

**part. 1692 - sub. 507**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Tipo di atto COMPRAVENDITA
- Notaio A. ROTONDO
- Data atto [REDACTED]
- Repertorio [REDACTED]
- Raccolta [REDACTED]
- Estremi Registrazione VEROLANUOVA in data [REDACTED]
- Estremi Trascrizione BRESCIA in data [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

Quota di proprietà

Intera 1/1

Nominativo dei proprietari:

[REDACTED]

in regime di comunione legale

Parte: quota /

Usufrutto

No

Si

Nuda proprietà

No

Si

#### Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

apparenti

da titolo:

Vincoli

No

Si se Si quali:

Oneri

No

Si, quali:

Pesì

No

Si, quali:

Gravami

No

Si, quali:

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato:

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Verifica sussistenza contratti

Si

Presso: Agenzia delle Entrate in data 15/07/2025



No se No perché

Contratti rinvenuti  Si Tipo di contratto: //

Estremi:

codice identificativo contratto: //

n. contratto: //

data: // presso ufficio territoriale di: //

€/anno: // (//)

Rata: // (//) mensili

Durata in anni: // con decorrenza dal // al //

No

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si

No se No perché:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:

data iscrizione pignoramento:

data registrazione contratto di locazione:

#### Stato condominiale

Condominio

Si

Nome: CONDOMINIO VALLOSA VENTIDUE

Indirizzo: via Vallosa, 22/24 – Passirano (BS)

Millesimi generali: sub. 506: 107,65

sub. 507: 9,55

No

*Per maggiori dettagli in merito allo stato condominiale si rimanda al capitolo successivo ed al contenuto dell'allegato "G" (nel quale è riportato anche il regolamento di condominio).*

#### 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi degli atti rinvenuti e della documentazione di causa, si sono dedotte a carico delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva le limitazioni e i vincoli riportati ai paragrafi precedenti.

Inoltre, sulla base dei documenti forniti dall'amministratore condominiale alla data del 04/09/2025, il sottoscritto CTU precisa quanto segue:

- a carico delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva:

- a) con riferimento al solo penultimo esercizio (dal 01/03/2024 al 28/02/2025), risultano esserci spese condominiali insolute per un importo pari a 1.363,23 €.



- b) con riferimento al bilancio preventivo non ancora approvato dell'esercizio in corso (dal 01/03/2025 al 28/02/2026), risultano esserci spese condominiali, insolute e/o non ancora scadute, da versare per un importo pari a 703,20 €, fatto salvo quanto specificato al capoverso seguente.

In merito alle spese condominiali insolute, si precisa che gli importi di cui ai punti a) e b) precedenti riguardano unicamente gli ultimi due esercizi (per completezza si accenna che risultano esserci ulteriori spese condominiali insolute, provenienti dagli esercizi precedenti al penultimo, per un importo pari a 4.917,16 €).

- vi è un regolamento di condominio.
- l'ammontare medio annuo delle spese condominiali di natura ordinaria per entrambe le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva risulta essere pari a circa 450,00 €.
- per l'anno in corso non risultano essere state deliberate dall'assemblea spese di natura straordinaria.
- sulle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva non risultano esserci vincoli o limitazioni d'uso particolari applicati dal condominio, fatto salvo quanto derivante dai rapporti condominiali, ivi comprese le eventuali servitù costituite in funzione del condominio stesso.
- il condominio non ha in atto controversie (di natura attiva o passiva).

#### **5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:

- IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di MELIORBANCA S.P.A. (C.F. 00651540585), contro [REDACTED], dei beni censiti nel catasto fabbricati del Comune di PASSIRANO, sez. urbana PAS, fg. 8: p.lla 2334 - sub. 506, e p.lla 1692, sub. 507, importo capitale di € 140.000,00 ed un totale di € 280.000,00; atto notaio A. Rotondo in data

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] di repertorio, iscritta a Brescia in data [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario c/o la Corte d'Appello di Brescia in data [REDACTED] a favore di BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. (C.F. 04040580963) contro [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni censiti nel **catasto fabbricati del Comune di PASSIRANO, sez. urbana NCT, fg. 32: p.lla 2334 - sub. 506, e p.lla 1692 - sub. 507**, trascritto in data [REDACTED].

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

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

- in data 09/07/2025 il sottoscritto prestava giuramento di nomina quale CTU;
- in data 10/07/2025 il sottoscritto delegava al Geom. [REDACTED] la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, ricevendo successivamente i seguenti documenti: estratto mappa, planimetrie catastali, elaborato di subalternazione, elenco immobili, visure storiche per immobile, ricerche di pubblicità immobiliare;
- in data 10/07/2025 il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di effettuare una verifica allo scopo di accertare la presenza negli archivi di eventuali contratti registrati a nome degli esecutati, ricevendo poi risposta in data 15/07/2025;
- in data 11/07/2025 il sottoscritto richiedeva all'Archivio Notarile di Brescia copia dell'atto di provenienza formalizzato dal dott. A. Rotondo Notaio in Leno, ricevendo copia del documento il giorno 15/07/2025;
- in data 10/07/2025, con integrazioni in data 17/07/2025, il sottoscritto chiedeva all'ufficio tecnico del Comune di Passirano accesso agli atti allo scopo di prendere visione di tutta la documentazione edilizio-urbanistica ivi depositata riguardante gli immobili oggetto di valutazione, effettuando l'accesso agli atti il giorno 30/07/2025, incontrando successivamente in data 07/08/2025 i tecnici Comunali per ottenere chiarimenti ed informazioni in merito alla possibilità di sanatoria delle difformità emerse;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pagina 24

- di concerto con il Custode veniva fissato per le ore 9:00 del giorno 01/08/2025 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti in Via Vallosa n. 22 nel Comune di Passirano;
- in data 01/08/2025 alle ore 9:00 il sottoscritto si recava presso i luoghi di causa siti in Via Vallosa n. 22 nel Comune di Passirano per eseguire i rilievi del caso, con la presenza della custode nominata Avv. [REDACTED], accompagnata dal sig. [REDACTED] collaboratore di quest'ultima, non riuscendo però ad accedere ai luoghi per l'assenza dei proprietari;
- in data 05/08/2025 il sottoscritto accedeva all'Archivio Notarile di Brescia per prendere visione dell'atto formalizzato dal dott. L. Malerba Notaio in Chiari in data 30/12/2002, al fine di ricercare gli estremi di eventuali autorizzazioni edilizie riguardanti gli immobili in oggetto, oltre a quelle già rinvenute nell'atto di provenienza sopracitato;
- in data 05/08/2025, previo assenso del creditore procedente, il sottoscritto avanzava all'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare istanza di proroga del termine di deposito della relazione di stima, dovendo rinviare la data di accesso ai luoghi data l'impossibilità di accesso;
- in data 08/08/2025 il sottoscritto prendeva contatti con l'amministratrice condominiale allo scopo di ottenere documentazione concernente la situazione condominiale degli immobili, ricevendo poi risposta in data 04/09/2025;
- in data 11/09/2025 alle ore 9:00 il sottoscritto accedeva ai luoghi di causa siti in Via Vallosa n. 22 nel Comune di Passirano per eseguire i rilievi del caso, con la presenza del sig. [REDACTED] collaboratore della custode nominata e di un fabbro per l'apertura forzata della porta di accesso, allo scopo di: verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e gli elaborati tecnici rinvenuti, verificare le condizioni di utilizzo dei beni, effettuare un rilievo strumentale e fotografico degli immobili;
- il sottoscritto eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione;
- il sottoscritto recuperava dal sito web della Regione Lombardia, PGTWEB - Archivio documentale Piani di Governo del Territorio, copia dello strumento urbanistico vigente del Comune nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto.

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello 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.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### Assunzioni limitative

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati. Le considerazioni espone dal sottoscritto CTU nella valutazione sono frutto di quanto rilevabile “a vista”. Sono dunque fatti salvi eventuali errori e/o responsabilità, derivanti da vizi occulti e/o tutto quanto non direttamente rilevabile in sede di sopralluogo.

#### Condizioni limitative

Il rilievo degli immobili è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto, così come il conteggio delle superfici e la verifica della regolarità edilizio-urbanistica e catastale.

#### Verifica del migliore e più conveniente uso

L’attuale valore di mercato dell’immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Si  
 No. Se no procedere alla determinazione dell’HBU

#### Valutazione

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione dei beni, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che il bene è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta:

<b>ABITAZIONE - piano: primo (NCT, fg. 32, part. 2334, sub. 506)</b>					
	mq	coeff. ragg.	mq ragg.	€/mq	€
<b>Abitazione (p. primo)</b>	79,4	1,00	79,4	710,00	56 374,00
<b>Balcone (p. primo)</b>	4,0	0,50	2,0	710,00	1 420,00

Totali:

81,4

57 794,00 €

**POSTO AUTO SCOPERTO - piano: terra (NCT, fg. 32, part. 1692, sub. 507)**

	mq	coeff. ragg.	mq ragg.	€/mq	€
Posto auto scoperto (p. terra)	11,0	0,25	2,8	710,00	1 988,00
<b>Totali:</b>			<b>2,8</b>		<b>1 988,00 €</b>

per un **totale complessivo arrotondato** pari a: **59.780,00 €**.

A tale importo vanno detratte le **spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale** delle unità immobiliari (quantificate ai par. 3.1 e 3.2 globalmente in € **8.000,00**) e le **spese condominiali insolte relative agli ultimi due esercizi** (come riportato al cap. 4 pari ad € **2.066,43**), cosicché il **totale complessivo arrotondato, al netto delle spese di regolarizzazione di cui sopra**, risulta essere pari a **49.700,00 €**, fatto salvo tutto quanto in precedenza specificato.

**8. Riepilogo dei valori di stima**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa del Comune di PASSIRANO, catasto fabbricati, sez. NCT, foglio 32:

- particella 2334, subalterno 506 (abitazione):

categoria: A/3      classe: 1      consistenza: 3,5 vani      sup. catastale: 84 mq      rendita: 110,26 €

- particella 1692, subalterno 507 (posto auto scoperto):

categoria: C/6      classe: 1      consistenza: 10 mq      sup. catastale: 11 mq      rendita: 18,59 €

oltre alle parti comuni indicate in precedenza.

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **49.700,00** dicasi Euro quarantanovemilasettecento/00, da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in € **46.000,00** dicasi Euro quarantaseimila/00, da intendersi comunque a corpo e non a misura.

**Tali importi sono da considerarsi già decurtati delle spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale, nonché delle spese condominiali insolte**, con tutto quanto in precedenza specificato.

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Moris Cominetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n° A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

### DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- di non aver agito in conflitto di interesse.
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ha ispezionato di persona la proprietà.
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 13/09/2025.



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

Il presente **rapporto di valutazione relativo al LOTTO UNICO**, avente per oggetto le unità immobiliari site nel Comune Passirano (BS), catasto fabbricati, sez. NCT, foglio 32, particella 2334 - sub. 506, e particella 1692 - sub. 507, oltre alle rispettive parti comuni, è costituito da **29 pagine** (da pag. 1 a pag. 29) con relativo allegato (composto da 8 parti) di **88 pagine**, per un totale di **117 pagine**.

## 10. Allegati

A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto CTU in corso di attività peritale nel Comune di Passirano (3 facciate).

- B. Estratti ed elaborati grafici dell'ultimo titolo autorizzativo concernente gli immobili staggiti; fonte: Comune di Passirano (6 facciate).
- C. Estratti del P.G.T. vigente; fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia e Comune di Passirano (15 facciate).
- D. Ispezioni di pubblicità immobiliare; fonte: Agenzia delle Entrate (8 facciate).
- E. Estratto mappa, planimetrie catastali, elenco dei subalterni, elaborato di subalternazione, visure storiche per immobile; fonte: Agenzia delle Entrate (11 facciate).
- F. Copia atto di provenienza a cura Notaio A. Rotondo; fonte: Archivio Notarile (21 facciate).
- G. Dichiarazione sullo stato condominiale degli immobili e regolamento di condominio; fonte: amministratore di condominio (23 facciate).
- H. Verifica sussistenza contratti di locazione; fonte: Agenzia delle Entrate (1 facciata).





**Foto 1: facciata sud**



**Foto 2: cucina/soggiorno**



**Foto 3: camera da letto, lato sud**



**Foto 4: camera da letto, lato nord**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



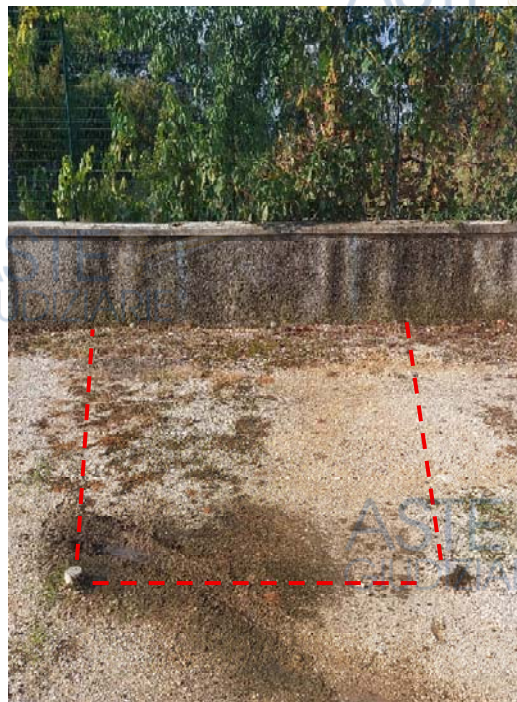
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Foto 5: bagno**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Foto 6: Posto auto scoperto**

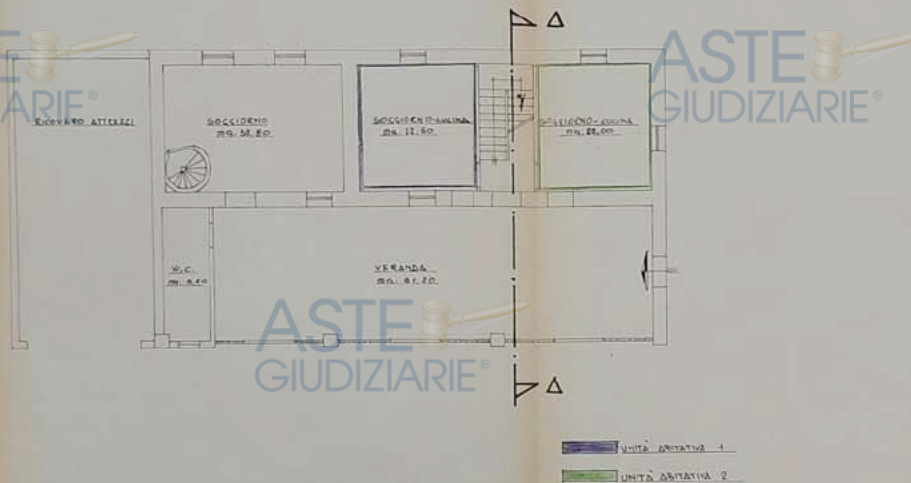
ASTE  
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI PASSIRANO PROV. DI BS.  
**PROGETTO**  
 RISTRUTTURAZIONE ABITAZIONE INTERNA

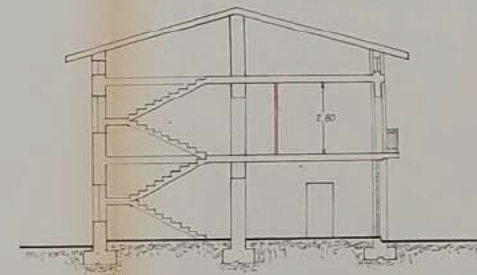
PROCESSIONE  
 ELENCO  
 [Redacted]  
 [Redacted]

U.S.S. 36  
 M.O. Vito Pignatelli di Arditore  
 E M.O. RESPONSABILE  
 DI C.A. [Redacted]

PIANTA PIANO TERRA Scala 1:100



SEZIONE A-A Scala 1:100



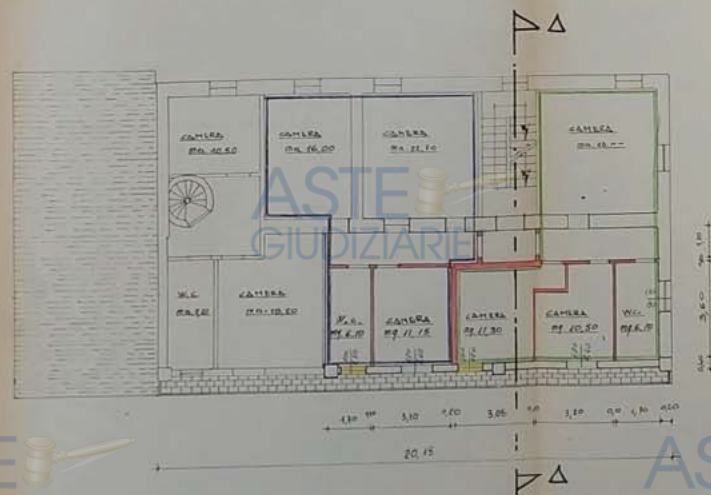
ESTRATTO MAPPA Scala 1:2000



PLANIMETRIA Scala 1:500



PIANTA PIANO RIALZATO Scala 1:100



VISTA SUD Scala 1:100



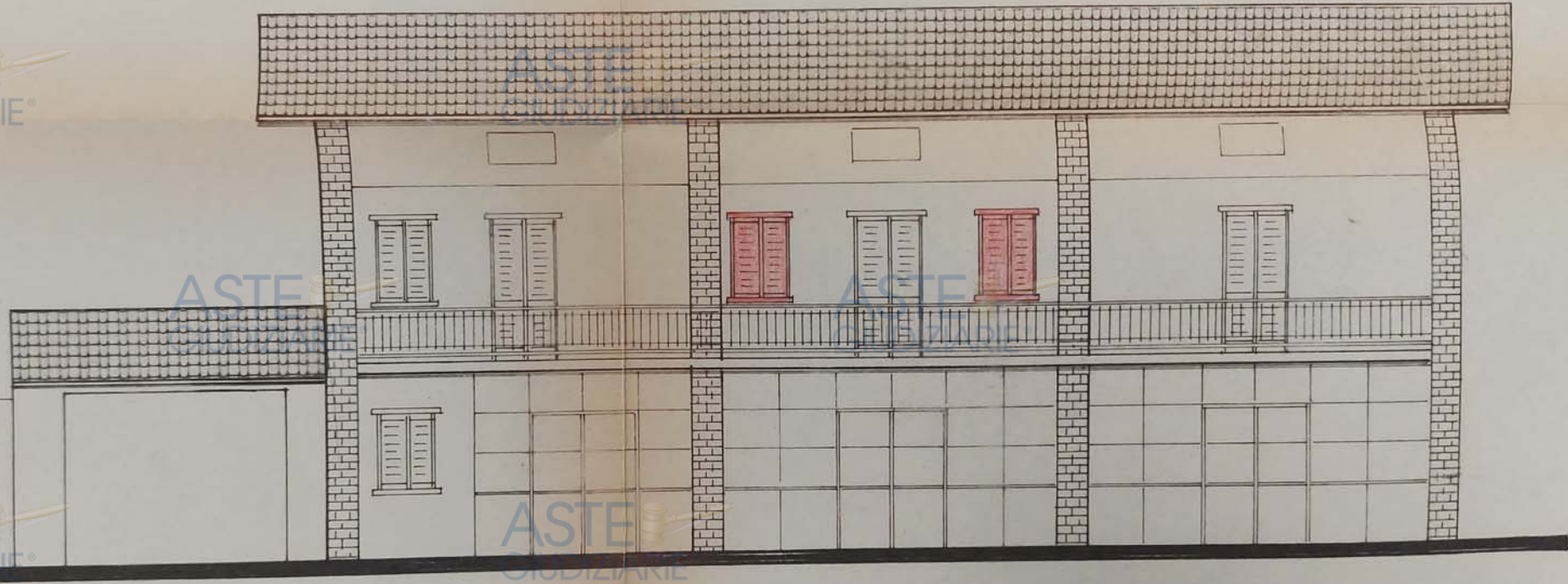
1  
2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

VISTA SUD SCALA 1:100

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



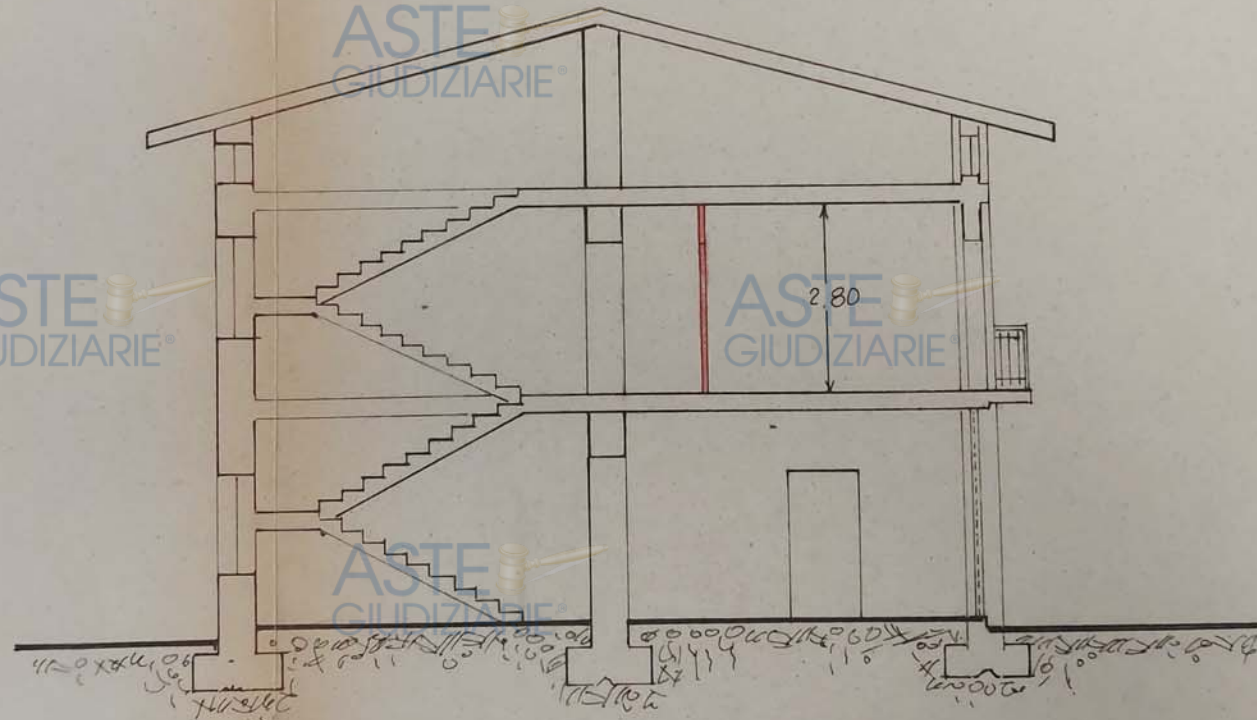
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE SEZIONE Δ--Δ Scala 1:100  
GIUDIZIARIE®





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0221895 del 02/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Passirano

Via Vallosa

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione: PAS  
Foglio: 8  
Particella: 2334  
Subalterno: 506

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

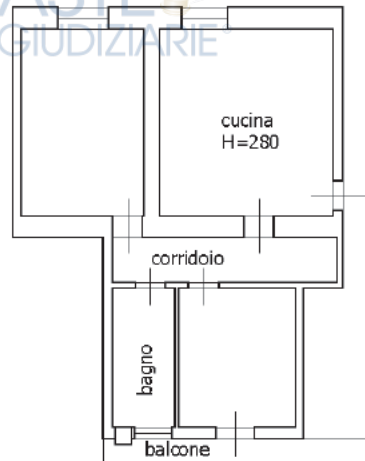
Prov. Brescia

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2025 - Comune di PASSIRANO(G361) - < Sez. urbana NCT - Foglio 32 - Particella 2334 - Subalterno 506 >  
VIA VALLOSA n. 22 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 11/07/2025 - n. T13791 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: PDF

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0221895 del 02/07/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Passirano

Via Vallosa

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione: PAS

Foglio: 8

Particella: 1692

Subalterno: 507

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Brescia

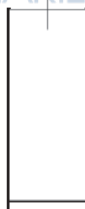
N. 3667

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



posto auto scoperto



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2025 - Comune di PASSIRANO(G361) - < Sez. urbana NCT - Foglio 32 - Particella 1692 - Subalterno 507 >  
VIA VALLOSA n. 22 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 11/07/2025 - n. T13792 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: [REDACTED]

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009