

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare R.G. n° 241/2024

Giudice : Dott. Alessandro PERNIGOTTO  
GOP delegato : Dott.ssa Liana ZACCARA

#### Anagrafica

Creditore Procedente:

DOVALUE S.p.A. sede Verona  
viale dell' Agricoltura n° 7 – C.F.: 00390840239  
in rappresentanza di OLIMPYA SPV S.r.L.  
con sede a Conegliano (Tv) via Alfieri n° 1  
C.F.: 05256490268

Rappresentato dall'avvocato:

Avv. Marco Orizio del Foro di Brescia  
con studio in Brescia – Piazza della Loggia n° 5  
tel.: 030.2408170 fax: 030.3758423  
C.F.: RZO MRC 66D24 B157Y  
e.mail certificata: [marco.orizio@brescia.pecavvocati.it](mailto:marco.orizio@brescia.pecavvocati.it)

Esecutato:

1 OMISSIS

2 OMISSIS

Custode Giudiziario:

Avv. Marialaura Soardi  
con studio in Brescia via Solferino n° 67  
tel. e fax : 030.4195425  
e.mail : [avvatosoardi@gmail.com](mailto:avvatosoardi@gmail.com)  
pec : [marialaura.soardi@brescia.pecavvocati.it](mailto:marialaura.soardi@brescia.pecavvocati.it)

Esperto Incaricato:

geom. Mauro Quinzanini  
con studio in Brescia – 25121 – Corso Cavour n° 4/B  
tel e fax : 030.280296  
C.F. : QNZ MRA 54M21 B157S  
mail : [studioquinzanini2@gmail.com](mailto:studioquinzanini2@gmail.com)  
pec : [mauro.quinzanini@geopec.it](mailto:mauro.quinzanini@geopec.it)  
Collegio Geometri di Brescia n° 3066

Timbro e firma .....





**Date**

Nomina dell'esperto	10 settembre	2024
Conferimento dell'incarico di stima e giuramento	18 settembre	2024
Data di consegna del rapporto di valutazione	05 dicembre	2024
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita	07 gennaio	2025

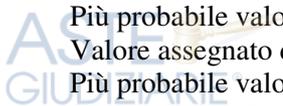
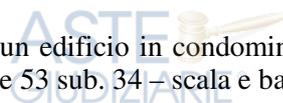


**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 1 di 1 (lotto unico)**



Descrizione sintetica	abitazione al primo piano di un edificio in condominio con diritto sulle parti comuni 53 sub. 32 – cortile – e 53 sub. 34 – scala e balcone –		
Ubicazione	Travagliato (Bs) – via Castrina n° 10		
Identificazione catastale	abitazione	NCT foglio 24 particella 53 subalterno 17	
	corte comune	NCT foglio 24 particella 53 subalterno 32	
	scala e balcone comune	NCT foglio 24 particella 53 subalterno 34	
Quota di proprietà	1000 / 1000 (intero)		
Diritto di proprietà	pieno		
Divisibilità dell'immobile	NO		
Più probabile valore in libero mercato	= €	70.000,00	
Valore assegnato dopo le decurtazioni	= €	51.000,00	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	= €	46.000,00	



Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: appetibilità commerciale menomata dalla posizione territoriale dell'edificio, esterna al centro abitato, e dalla scarsa condizione manutentiva dell'unità immobiliare

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	<u>19</u>
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	<u>17</u>
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	<u>    </u>



**Formalità e vincoli opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>18</u>
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>    </u>



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_ 19

### Inquadramento dei beni immobili in esame

#### SEGMENTO DI MERCATO

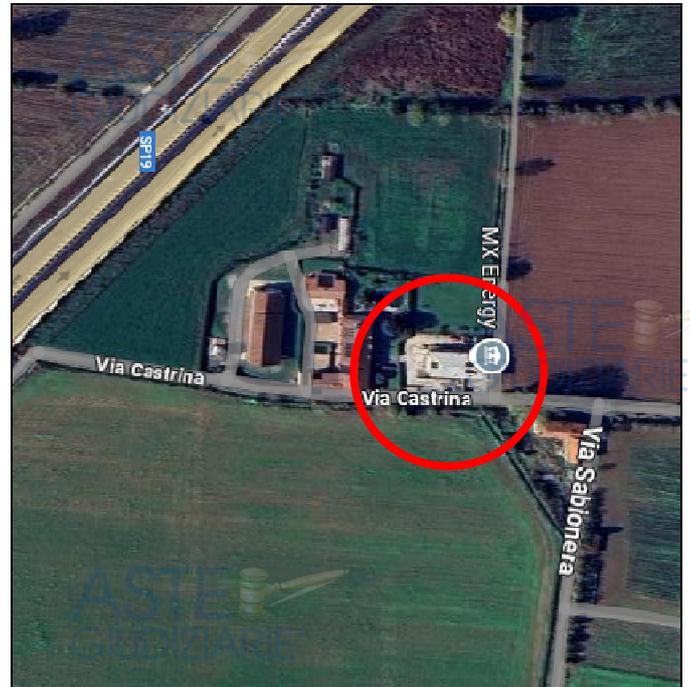
Localizzazione : provincia di Brescia  
Comune di Travagliato – via Castina n° 10  
Zona extra – periferica (agricola – ambientale)

orientamento



Mappa Geografica / Stradale

Veduta Aerea



### Determinazione del più probabile valore di mercato

#### Cap. 1 - I documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, cpc in atti è costituita da certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il titolo di acquisto in favore del debitore, che produco in copia all'allegato n° 1 al presente rapporto, è il seguente:

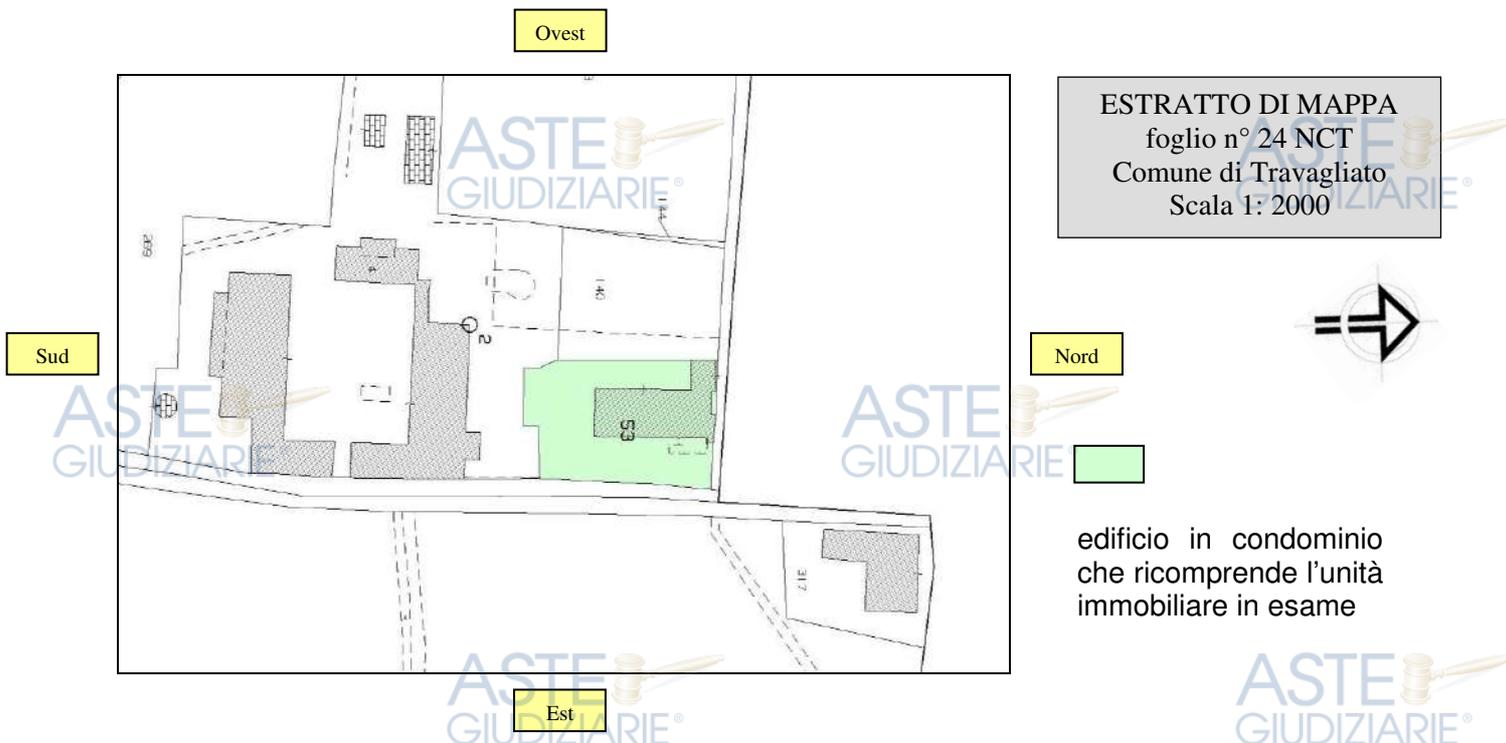
- compravendita 22 febbraio 2005 repertorio n° 23.134 raccolta n° 6.613 notaio dr. Fabrizio Santosuosso di Gardone V.T. (Bs), registrato a Gardone V.T. (Bs) il 5.3.2005 al n° 730 serie 1T e trascritto a Brescia il 7 marzo 2005 ai n° R.G. 11.684 e R.P. 7124.

#### Cap. 2 - Identificazione attuale del bene

Il bene immobile oggetto dell'esecuzione individua una abitazione al piano primo, a parte di un più esteso edificio in condominio, posta nel territorio comunale di Travagliato (Bs); all'unità immobiliare si accede attraverso cortile, scala e balcone comuni.

**DATI CATASTALI :**

L'estratto dalla vigente mappa catastale che rappresenta graficamente il compendio condominiale che ricomprende l'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione è il seguente:



Al Catasto Urbano del capoluogo il complesso condominiale che ricomprende l'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione è oggi individuato con la particella 53 del foglio 24 NCT, divisa in subalterni numerici come dal seguente elenco:

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Brescia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 20/09/2024  
 Ora: 11:50:38  
 Numero Pratica: T131043  
 Pag: 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
TRAVAGLIATO	NCT	24	53		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	via castrina		S1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
11	via castrina		T			AUTORIMESSA
12	via castrina		T			MAGAZZINO

13					SOPPRESSO
14	via castrina		T		LABORATORIO ARTIGIANALE
15	via castrina		1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	via castrina		1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
17	via castrina		1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
18	via castrina		1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
19	via castrina		T		AUTORIMESSA
20	via castrina		T		RIP.
21	via castrina		T		AREA URBANA DI 15 MQ
22					SOPPRESSO
23	via castrina		T		CORTE BCNC AL MAPP. 53 SUB. 11 - 12
24	via castrina		T		CORTE BCNC AL MAPP. 53 SUB. 19 - 20
25					SOPPRESSO
26					SOPPRESSO
28	via castrina		T		AREA URBANA DI 85 MQ
29	via castrina		T		AREA URBANA DI 43 MQ
30	via castrina		S1		RIP.
31					SOPPRESSO
32	via castrina		T		AREA URBANA DI 142 MQ
33	via castrina		T		AREA URBANA DI 32 MQ
34	via castrina		T-1		SCALA E BALCONE BCNC A MAPP. 53 SUB. 15 - 16 - 17 - 18
35	via castrina		T		AREA URBANA DI 743 MQ
36	via castrina		T		AREA URBANA DI 41 MQ
37					SOPPRESSO
38					SOPPRESSO

L'elaborato planimetrico che rappresenta il complesso condominiale è il seguente:

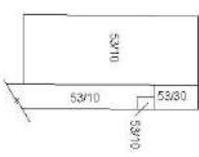
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO



(N.B.: l'elaborato planimetrico grafico riporta erroneamente la scritta piano secondo alla rappresentazione del seminterrato)



L'unità immobiliare esecutata è così censita:



Catasto: **Fabbricati**  
 Comune di: **TRAVAGLIATO** Codice: **L339**  
 Sezione urbana: **nct** Foglio: **24** Particella: **53** Subalterno: **17**  
 Immobili Individuati: **1**



**Elenco Immobili**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
NCT/24	53	17	VIA CASTRINA n. SNC Piano 1		A02	02	3.5 vani	R.Euro:162,68		



Catasto: **Fabbricati** Comune: **TRAVAGLIATO** Codice: **L339** Sezione urbana: **NCT**  
 Foglio: **24** Particella: **53** Subalterno: **17**



**Elenco Intestati**

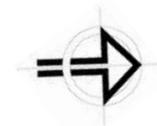
Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati



La rappresentazione grafica dell'abitazione al piano primo particella 53 sub. 17 data dalla corrispondente vigente planimetria catastale è la seguente:



PIANO PRIMO



Allego al presente rapporto, al n° 2 dell'apposito elenco, l'estratto mappa catastale ed al n° 3 la visura storica e la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame.



**CONFINI :**

L'abitazione al piano primo, particella 53 sub. 17 del foglio 24 NCT di Travagliato, confina a nord con l'abitazione 53 sub. 16 di altra proprietà, ad est con il balcone/ballatoio comuni alla particella 53 sub. 34, a sud e ad ovest prospetta in proiezione su area di altra proprietà particella 53 sub. 36.

Per accedere all'unità provenendo dalla comunale via Castrina occorre attraversare il cortile comune, particella 53 sub. 32 per poi percorrere la scala ed il bancone comuni particella 53 sub. 34 che prospettano il lato est dell'edificio condominiale e dell'unità immobiliare in esame.

**DATI URBANISTICI :**

Il territorio comunale di Travagliato (Bs) è dotato, quale strumento urbanistico, di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) la cui ultima vigente variante è approvata con deliberazione n° 36 del 30.10.2023 pubblicata sul BURL il 14.02.2024.

L'estratto dalla tavola grafica desunto dal Piano delle Regole è il seguente:



Il Piano delle Regole del vigente P.G.T. individua il condominio che ricomprende l'unità immobiliare in esame come edificio non adibito ad uso agricolo situato in zone agricole ed ambientali; nella fattispecie si tratta di area E3 ambientale paesaggistica.

Inoltre l'intero edificio è ricompreso nella fascia di rispetto stradale in base alla Tavola dei Vincoli.

Allego al presente rapporto, al n° 4 dell'apposito elenco, l'estratto della tavola grafica del PdR e della Tavola dei Vincoli con l'estratto dalle NTA per la zona E3 e per gli edifici non ad uso agricolo.

## DEL CONDOMINIO:

L'unità immobiliare in esame è parte di un più esteso edificio in condominio che risulta privo di amministratore e di regolamento condominiale.

### Cap. 3 - Descrizione sommaria dei beni

In accordo col custode giudiziario sono state stabilite, e ritualmente comunicate alle parti, la data e l'ora del sopralluogo utile a visionare e misurare metricamente il bene immobile da stimare, convocato per le ore 15.00 del giorno 1° ottobre 2024.

Durante il sopralluogo il bene in esame è risultato nella disponibilità del Sig. OMISSIS che, presentatosi come conduttore, ha concesso l'accesso ai locali e partecipato alle operazioni come da verbale redatto dal custode giudiziario avv. Soardi.

Il complesso condominiale che ricomprende l'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione sorge a sud dell'abitato di Travagliato (Bs) in ambito prevalentemente agricolo decentrato rispetto al territorio urbanizzato; la veduta dell'edificio condominiale è la seguente:



1 - dalla pubblica via Castrina



2 - dalla via Castrina



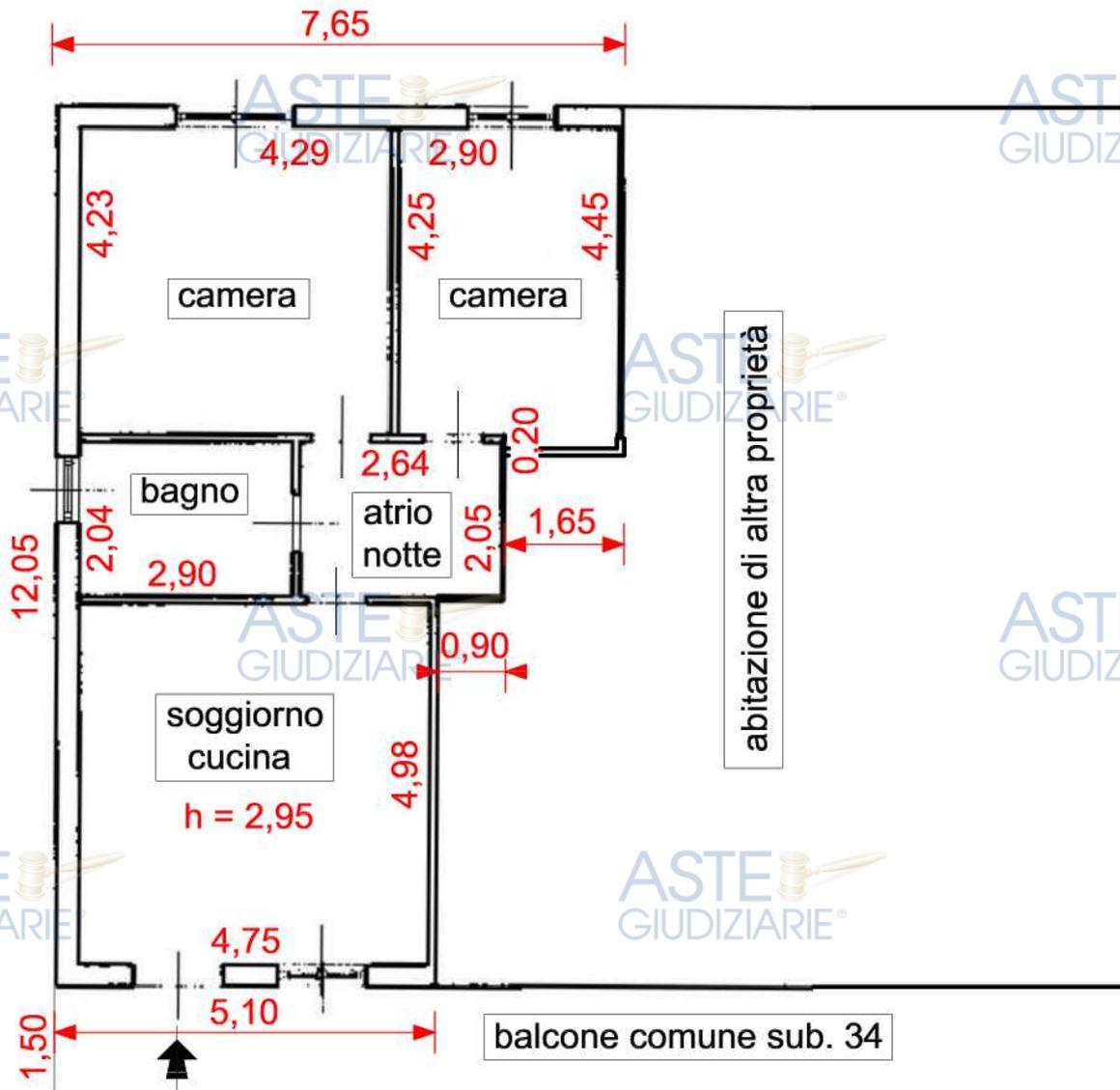
3 - abitazione al 1° piano



4 - da nord - ovest

Il rilievo metrico dell'abitazione in esame è il seguente:

PIANO PRIMO



Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

*superficie principale*

*abitazione P. 1°*

12,05 x 5,10

mq 61,46

6,75 x 0,90

mq 6,08

4,75 x 1,65

mq 7,84

mq 75,38

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata funzionalmente destinata ad abitazione del conduttore e della sua famiglia così come risulta dai componenti indicati sulla cassetta delle lettere posta alla porta d'ingresso al piano terreno.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



5 -

ASTE  
GIUDIZIARIE®



6 - portoncino d'ingresso a P.T.

L'accesso all'abitazione al 1° piano avviene attraverso il portoncino d'ingresso situato al piano terreno percorrendo la scala comune e poi il terrazzo/ballatoio comuni a percorrere tutto il lato est dell'edificio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



7 - vano scala P.T. comune

ASTE  
GIUDIZIARIE®



8 - vano scala P.1° comune



9 - balcone/ballatoio comune



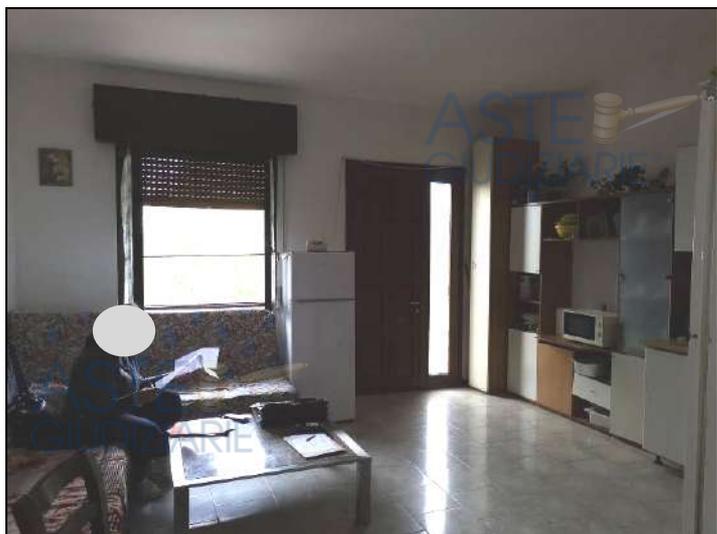
10 - balcone/ballatoio comune

L'abitazione è completamente ultimata al civile con impianti sotto traccia, riscaldamento autonomo con produzione di calore da caldaia murale a gas e diffusione tramite radiatori in ghisa, oltre a stufa a pellet e generatore di acqua calda elettrico, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, le porte interne il legno tamburato, i serramenti esterni in legno e vetri, le tapparelle sono avvolgibili ed i sanitari del bagno sono in ceramica bianca.

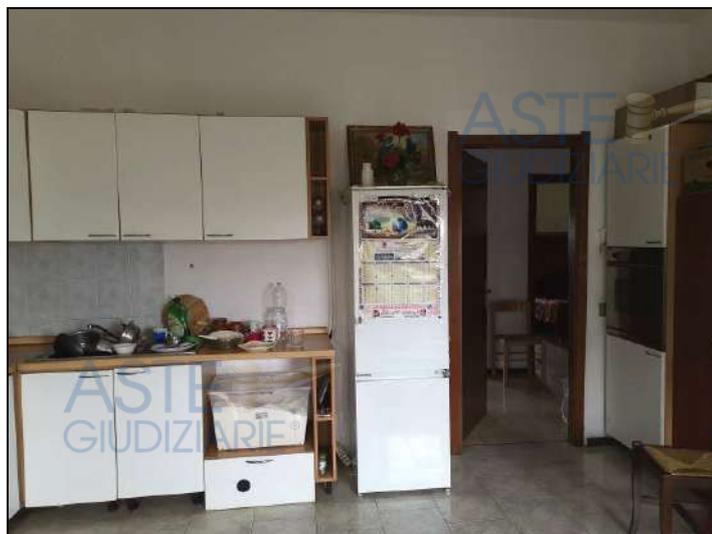
Il sistema della produzione di riscaldamento, che come detto ricomprende caldaia murale, stufa a pellet e generatore di acqua calda a corrente, è situato nell'angolo libero dell'atrio notte e generalmente si presenta con caratteristiche tecniche NON A NORMA in quanto in primo luogo è confinato in ambiente non aerato ed il secondo luogo confluisce i fumi di combustione della caldaia a gas e della stufa a pellet in unico condotto fumario in parte con tubo flessibile.

Individua condizioni di pericolosità che non ne consentono corretto uso.

Alcune fotografie dell'odierno stato dell'abitazione in esame sono le seguenti:



11 - soggiorno zona ingresso



12 - soggiorno zona cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®



13 - atrio notte

ASTE  
GIUDIZIARIE®



14 - atrio notte

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



15 - camera singola

ASTE  
GIUDIZIARIE®



16 - camera doppia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

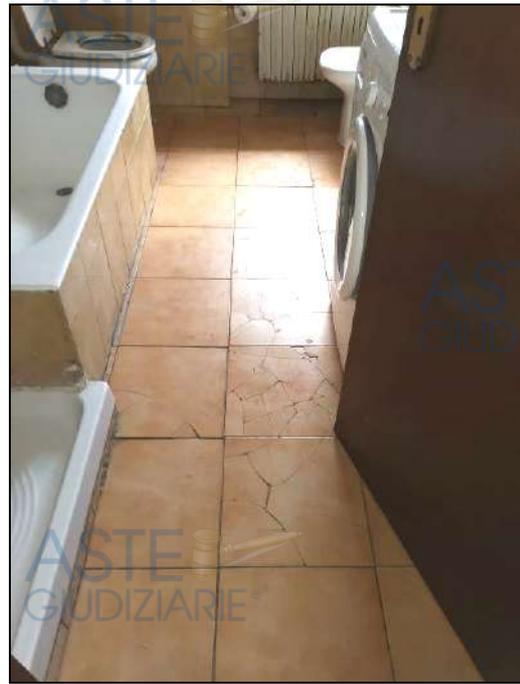
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



17 - bagno



18 - bagno

Le condizioni di manutenzione dell'abitazione appaiono piuttosto scarse sia in relazione ai serramenti esterni che per i pavimenti in ceramica anche vistosamente fessurati.

Inoltre è sicuramente fonte di pericolo l'inusualità del sistema di generatori di calore posto nell'atrio notte ed il suo sistema adottato per l'allontanamento dei fumi di combustione.



19 - stufa



20 - caldaia



21 - acqua calda

**Cap. 4 - Identificazione pregressa del bene.**

La esatta cronistoria del ventennio del bene immobile sottoposto ad esecuzione dal punto di vista catastale desume dalla sua visura storica:



Data: 25/09/2024  
Ora: 09:37:58  
Numero Pratica: T44917/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/09/2024

**Dati identificativi:** Comune di TRAVAGLIATO (L339) (BS)  
Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno 17

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di TRAVAGLIATO (L339) (BS)  
Foglio 24 Particella 53

**Classamento:**

Rendita: Euro 162,68  
Categoria A/2<sup>9</sup>, Classe 2, Consistenza 3,5 vani  
Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno 17

**Indirizzo:** VIA CASTRINA n. SNC Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 74 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte<sup>b)</sup>: 74 m<sup>2</sup>





> Intestati catastali



> Dati identificativi

📅 dal 25/03/1998 al 28/09/2001

Immobile predecessore

Comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno 3

VARIAZIONE del 25/03/1998 in atti dal 25/03/1998  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI  
FRAZIONAMENTO E FUSIONE UFFICI P.1 ABITAZIONE  
P.1 (n. N01305.1/1998)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche  
dei seguenti immobili soppressi, originari del  
precedente:

Comune: **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**

Tipo Denuncia: **Protocollo Anno 1977 Numero 5044**

Tipo Denuncia: **Protocollo Anno 1977 Numero 5045**

Tipo Denuncia: **Protocollo Anno 1977 Numero 5046**

Tipo Denuncia: **Protocollo Anno 1977 Numero 5047**

Tipo Denuncia: **Protocollo Anno 1977 Numero 5048**

📅 dal 28/09/2001 al 05/09/2005

Immobile predecessore

Comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno 8

DIVISIONE del 28/09/2001 Pratica n. 392365 in atti dal  
28/09/2001 DIVISIONE (n. 20920.1/2001)

📅 dal 05/09/2005

Immobile attuale

Comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno  
17

VARIAZIONE del 05/09/2005 Pratica n. BS0268241 in  
atti dal 05/09/2005 VARIAZIONE CORTE COMUNE (n.  
87420.1/2005)

> Indirizzo

📅 dal 25/03/1998 al 28/09/2001

Immobile predecessore

Comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno 3

VIA CASTRINA n. SN Piano 1

Partita: **1003424**

VARIAZIONE del 25/03/1998 in atti dal 25/03/1998  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI  
FRAZIONAMENTO E FUSIONE UFFICI P.1 ABITAZIONE  
P.1 (n. N01305.1/1998)

📅 dal 28/09/2001 al 05/09/2005

Immobile predecessore

Comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno 8

VIA CASTRINA n. SN Piano 1

DIVISIONE del 28/09/2001 Pratica n. 392365 in atti dal  
28/09/2001 DIVISIONE (n. 20920.1/2001)

📅 dal 05/09/2005 al 14/09/2005

Immobile attuale

Comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno  
17

VIA CASTRINA n. SNC Piano 1-S1

VARIAZIONE del 05/09/2005 Pratica n. BS0268241 in  
atti dal 05/09/2005 VARIAZIONE CORTE COMUNE (n.  
87420.1/2005)

📅 dal 14/09/2005

Immobile attuale

Comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno  
17

VIA CASTRINA n. SNC Piano 1

VARIAZIONE del 14/09/2005 Pratica n. BS0278343 in  
atti dal 14/09/2005 REGOLARIZZAZIONE (n.  
89505.1/2005)





> **Dati di classamento**

📅 dal 25/03/1998 al 28/09/2001  
**Immobile predecessore**  
 Comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**  
 Sez. Urb. **NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno 3**  
 Rendita: **Lire 495.000**  
 Categoria **A/2<sup>9</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**  
 Partita: **1003424**

VARIAZIONE del 25/03/1998 in atti dal 25/03/1998  
 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI  
 FRAZIONAMENTO E FUSIONE UFFICI P.1 ABITAZIONE  
 P.1 (n. N01305.1/1998)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 28/09/2001 al 05/09/2005  
**Immobile predecessore**  
 Comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**  
 Sez. Urb. **NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno 8**  
 Rendita: **Euro 162,68**  
 Rendita: **Lire 315.000**  
 Categoria **A/2<sup>9</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

DIVISIONE del 28/09/2001 Pratica n. 392365 in atti dal  
 28/09/2001 DIVISIONE (n. 20920.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 05/09/2005 al 14/09/2005  
**Immobile attuale**  
 Comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**  
 Sez. Urb. **NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno 17**  
 Rendita: **Euro 162,68**  
 Categoria **A/2<sup>9</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE del 05/09/2005 Pratica n. BS0268241 in  
 atti dal 05/09/2005 VARIAZIONE CORTE COMUNE (n.  
 87420.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 14/09/2005  
**Immobile attuale**  
 Comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**  
 Sez. Urb. **NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno 17**  
 Rendita: **Euro 162,68**  
 Categoria **A/2<sup>9</sup>**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE del 14/09/2005 Pratica n. BS0278343 in  
 atti dal 14/09/2005 REGOLARIZZAZIONE (n.  
 89505.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015  
**Immobile attuale**  
 Comune di **TRAVAGLIATO (L339) (BS)**  
 Sez. Urb. **NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno 17**  
 Totale: **74 m<sup>2</sup>**  
 Totale escluse aree scoperte : **74 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
 14/09/2005, prot. n. BS0278343

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **TRAVAGLIATO (L339)(BS)** Sez. Urb. **NCT Foglio 24 Particella 53 Sub. 3**

> [Redacted]

1. VARIAZIONE del 25/03/1998 in atti dal 25/03/1998  
 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI  
 FRAZIONAMENTO E FUSIONE UFFICI P.1 ABITAZIONE  
 P.1 (n. N01305.1/1998)

📅 dal 25/03/1998 al 28/09/2001  
 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **TRAVAGLIATO (L339)(BS)** Sez. Urb. **NCT Foglio 24 Particella 53 Sub. 8**

> [Redacted]

2. DIVISIONE del 28/09/2001 Pratica n. 392365 in atti  
 dal 28/09/2001 DIVISIONE (n. 20920.1/2001)

📅 dal 28/09/2001 al 20/05/2002  
 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

> [Redacted]  
 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di  
 separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 20/05/2002 Pubblico ufficiale  
 ZAMPAGLIONE LUIGI Sede VESTONE (BS)  
 Repertorio n. 45486 - COMPRAVENDITA Trascrizione  
 n. 13693.1/2002 Reparto PI di BRESCIA in atti dal  
 23/05/2002

> [Redacted]  
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di  
 separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 22/02/2005 Pubblico ufficiale  
 SANTOSUOSSO FABRIZIO Sede GARDONE VAL  
 TROMPIA (BS) Repertorio n. 23134 - COMPRAVENDITA  
 Nota presentata con Modello Unico n. 7124.1/2005  
 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 08/03/2005

> [Redacted]  
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di  
 separazione dei beni (deriva dall'atto 4)





**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di TRAVAGLIATO (L339)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 53 Sub. 17

Y [redacted]  
B  
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 22/02/2005 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Sede GARDONE VAL TROMPIA (BS) Repertorio n. 23134 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7124.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 08/03/2005

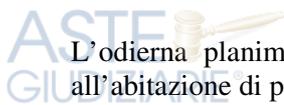
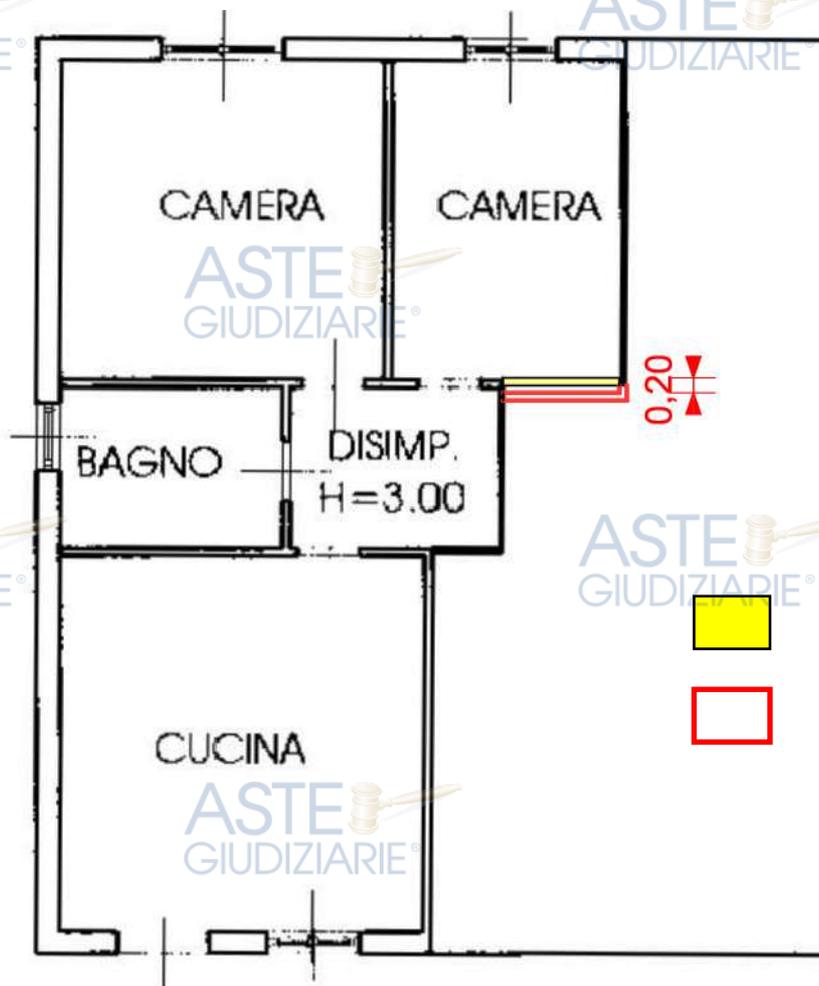
Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

TRAVAGLIATO (L339) (BS)  
Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 53 Subalterno 8

Y [redacted]  
B  
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)



Il confronto fra la rappresentazione grafica dell'abitazione al piano primo particella 53 subalterno 17 resa dalla sua ultima vigente planimetria catastale (v. pag. 6) e lo stato odierno dei luoghi rilevato il 1° ottobre 2024 (v. pag. 9) mostra le seguenti differenze.



L'odierna planimetria catastale non rappresenta correttamente l'effettivo stato dei luoghi in relazione all'abitazione di piano primo particella 53 sub. 17 foglio 24 NCT di Travagliato (Bs).  
Si tratta di una modesta differenza attinente lo spostamento planimetrico di 20 centimetri del tavolato della camera singola posto a confine con altra abitazione.  
I dati catastali, amministrativi ed ipotecari sono corretti.



**Cap. 5 - Lo stato di possesso.**

Al momento del sopralluogo il bene immobile in esame è risultato nella piena disponibilità del sig. OMISSIS che, riferito di essere conduttore in forza di regolare contratto di locazione, ivi risiede con la sua famiglia nella persona delle Sig.re OMISSIS.

Il 25 settembre 2024 ho richiesto all' Agenzia delle Entrate di Brescia l'attestazione comprovante l'assenza o l'esistenza di contratti di locazione in corso stipulati dall'esecutato in relazione al bene immobile in esame.

La ricerca ha dato esito positivo; sono stati riscontrati due contratti:

1°) contratto di locazione abitativa registrato il 16.08.2021 al n° 3705 a Chiari (Bs)  
durata dal 16.08.2021 al 15.08.2025

locatore	OMISSIS
conduttore	OMISSIS
canone annuo	€ 1.440,00

2°) contratto di locazione abitativa registrato il **16.04.2024** al n° 1856 serie 3T a Chiari (Bs)  
durata dal 01.04.2024 al 31.03.2028

locatore	OMISSIS
conduttore	OMISSIS
canone annuo	€ 1.440,00

Allego al presente rapporto, al n° 5 dell'apposito elenco, l'attestazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate con copia dei contratti di locazione riscontrati in corso in relazione al bene immobile in esame.

Il pignoramento è trascritto a Brescia l'**01.08.2024**

**IL VALORE LOCATIVO DEL BENE**

Il valore locativo del bene immobile sottoposto ad esecuzione è da stabilirsi in base alla superficie netta dei locali come segue:

- abitazione P. 1° particella 53 sub. 17

PIANO PRIMO	soggiorno - cucina	4,98 x 4,75	= mq. 23,66	
	atrio notte	2,64 x 2,05	= mq. 5,41	
	bagno	2,90 x 2,04	= mq. 5,92	
	camera doppia	4,23 x 4,29	= mq. 18,15	
	camera singola	4,25 x 2,90	= mq. 12,33	
		1,65 x 0,20	= mq. 0,33	
	soglie porte interne	0,80 x 0,10 x 4	= mq. 0,32	
			= mq. 66,13 x coeff. 1,00	= mq. 66,13
			<i>Superficie Convenzionale</i>	= mq. 66,13

I valori unitari riferiti desumono da indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone immediatamente limitrofe confrontando i dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con parametrizzazione alle condizioni in cui si trova il bene in esame allo stato odierno.

Ne desume un valore che si attesta fra il minimo di € 3,00/mq ed un massimo di € 4,00/mq di superficie convenzionale determinata in base al disposto della L. 392/78; nella fattispecie è applicabile il valore minimo come segue:

- abitazione P. 1° particella 53 sub. 17

*Superficie Convenzionale* mq. 66,13 x valore locativo unitario € 3,00/mq = € 198,39/mese  
arrotondabili a € 200,00/mese

Canone annuo = € 200,00 x 12 = € 2.400,00

### Cap. 6 - Formalità, vincoli e oneri.

Sui beni in esame gravano le seguenti formalità:

#### TRASCRIZIONI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia il 01.08.2024 ai n° 35664 R.G. e 25157 R.P. a favore di OLYMPIA SPV S.r.L. sede Conegliano (TV) C.F.: 05256490268 contro OMISSIS a carico dell'unità immobiliare in Comune di Travagliato (Bs) foglio 24 NCT particella 53 subalterno 17.

#### ISCRIZIONI

ISCRIZIONE IPOTECARIA R.G. 11685 R.P. 2525 del 07.03.2005 per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto 22.02.2005 rep. 23135/6614 notaio Dott. Fabrizio Santosuosso sede Gardone V.T. (Bs) capitale € 95.000,00 totale € 190.000,00 durata anni 30 a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. sede Milano C.F.: 13263030150 contro i signori OMISSIS.

Allego al presente rapporto, al n° 6 dell'apposito elenco, le visure effettuate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Brescia.

#### VINCOLI

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare in esame insiste in area che, dalla tavola T06b dei vincoli del PGT, è individuata interamente all'interno della fascia di rispetto stradale e di rispetto ossigenodotto.

#### ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare in esame è di natura condominiale; durante il sopralluogo i residenti hanno riferito non essere ritualmente costituito in condominio e così essere privo di amministratore.

### Cap. 7 - La regolarità urbanistica ed edilizia.

Il 7 ottobre 2024 ho inoltrato istanza di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Travagliato (Bs) col fine di prendere visione ed estrarre copia di tutti i provvedimenti edilizio-amministrativi inerenti l'edificio in condominio e, nello specifico, l'unità immobiliare eseguita.

L'accesso agli atti è stato effettuato in data 4 novembre 2024 ed ha dato il seguente risultato:

- 1°) Lo stato odierno dell'edificio in condominio e della abitazione in esame in esso ricompresa è autorizzato con Concessione Edilizia n° 3546 del 6 febbraio 2001.  
Le tavole grafiche del progetto autorizzato, così come la planimetria catastale, non rappresentano correttamente l'effettivo stato dei luoghi in relazione all'abitazione di piano primo particella 53 sub. 17 fg. 24 NCT di Travagliato per effetto di modesta differenza attinente lo spostamento planimetrico di 20 centimetri del tavolato della camera singola (v. pag. 9).
- 2°) L'agibilità prot. n° 19650 del 14 agosto 2001 è rilasciata solo per il laboratorio artigianale al piano terreno/seminterrato e non anche per le abitazioni di piano primo.  
Per tanto l'unità immobiliare in oggetto è priva del certificato di agibilità.

Allego al presente rapporto, al n° 7 dell'apposito elenco, la documentazione tecnico-amministrativa estratta dall'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Travagliato (Bs).

### Cap. 8 - Formazione dei lotti.

L'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione per il suo migliore uso non è utilmente divisibile ed è vendibile in lotto unico.

### Cap. 9 - La stima del più probabile valore di mercato.

Il mandato conferitomi pone di determinare preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà; perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.



CONDIZIONI LIMITATIVE : in fase di sopralluogo non sono riscontrate condizioni limitative delle indagini

FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL TERRITORIO DI TRAVAGLIATO (Bs)

In generale il mercato immobiliare di Travagliato (Bs) risente di una prolungata fase di stagnazione delle compravendite con una quotazione media in contrazione.

Allo stato odierno non si intravedono evidenze di miglioramento del mercato.

9.5 - STIMA DEL BENE IMMOBILE

Preso atto della natura, consistenza e destinazione del bene immobile in esame, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova esso stesso e le parti comuni condominiale e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili comparabili sia presso pubblici uffici che presso operatori del settore attivi nella zona in esame, in particolare (ma non solo) sono stati considerati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui è situato l'immobile in esame;
- i valori riportati nel vigente "Listino dei Valori Immobiliari" edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione,

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi e negativi, i comodi e gli scomodi, il sottoscritto ritiene assegnabili al bene in esame – considerato come perfettamente commerciabile e libero – il seguente valore unitario:

- per l'abitazione di piano primo in ambito agricolo e ambientale, in contesto condominiale ed in scarso stato manutentivo

€ 930,00/mq

Ne desume la seguente tabella di calcolo:

<b>TABELLA DI SINTESI DELLA STIMA</b> proposta al Dicembre 2024					
LOTTO	IDENTIFICATIVO	superficie commerciale	valore unitario	valore assegnato	arrotondabile a
1 UNICO	abitazione P. 1° part. 53 sub. 17 foglio 24 NCT	mq 75,38	€ 930,00/mq	€ 70.103,40	€ 70.000,00

Il valore sopra indicato individua il più probabile valore commerciale del bene immobile sottoposto ad esecuzione, corrispondente al valore del bene considerato come in piena proprietà, perfettamente commerciabile nelle condizioni del suo migliore uso ai sensi di legge e libero, così come richiesto dal punto G dell'ordinanza 10.09.2024.

DECURTAZIONI DEL PREZZO DI STIMA

Prezzo di stima (piena proprietà e libero) € 70.000,00

1° decurtazione

immobile locato scadenza contratto 31.03.2028

decurtazione 15 % del valore di stima

€ 10.500,00

2° decurtazione

regolarizzazione impianto di riscaldamento non a norma  
sostituzione caldaia con camera stagna e spostamento  
stufa a pellet in locale aerato con esalazione autonoma  
(costo stimato delle opere di messa a norma)

€ 4.000,00

3° decurtazione

regolarizzazione urbanistica difformità interna tavolato



- spese tecniche e relativi oneri per sanatoria € 2.562,00  
 - oblazione, diritti e bollate (stimato) € 1.200,00



€ 3.762,00

4° decurtazione

regolarizzazione catastale difformità interna tavolato

- spese tecniche e relativi oneri € 640,50  
 - diritti catastali € 50,00



€ 690,50

*sommano decurtazioni del prezzo di stima*

€ 18.952,50



9.6 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In base agli Standard Internazionali di Valutazione il termine “vendita forzata” è usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing; il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”.

Ciò premesso si stima la riduzione del valore commerciale del bene in esame, assegnato in condizione di vendita forzata (non luogo della garanzia per eventuali vizi) nel 10 % circa del suo valore commerciale residuo dopo le decurtazioni.

Per tanto:

LOTTO 1 (UNICO) abitazione al piano primo di un edificio in condominio sito a Travagliato (Bs) in via Castrina foglio 24 NCT particella 53 subalterno 17 con corte, scala e balcone comuni

Valore Commerciale di stima al Dicembre 2024 ..... € 70.000,00  
 Valore assegnabile dopo le decurtazioni ..... € 51.000,00  
 Valore in condizioni di vendita forzata ..... € 46.000,00

Brescia li, 05 Dicembre 2024

**Il perito incaricato**

(geom. Mauro Quinzanini)





**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto geom. Mauro Quinzanini, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al n° 3066, in qualità di esperto valutatore incaricato all'uopo dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**D I C H I A R A**

la NON regolarità catastale, rispetto allo stato attuale dell'abitazione particella 53 subalterno 17 foglio 24 NCT di Travagliato (Bs).

Costo di adeguamento catastale € 690,50.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto geom. Mauro Quinzanini, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al n° 3066, in qualità di esperto valutatore all'uopo incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione estratta dall'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Travagliato (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**D I C H I A R A**

la NON regolarità edilizio – urbanistica, rispetto allo stato attuale, dell'abitazione di piano primo particella 53 subalterno 17 del foglio 24 NCT di Travagliato (Bs).

Costo stimato adeguamento urbanistico € 3.762,00.

Brescia li, 05 Dicembre 2024



**Il perito incaricato  
(geom. Mauro Quinzanini)**





### **Fasi – accertamenti e date delle indagini**

Le fasi e gli accertamenti peritali espletati per la stesura del rapporto di valutazione sono così sintetizzabili:

#### 1^ FASE : INCARICO

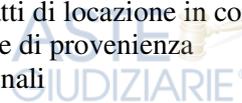
- 10 settembre 2024
- 18 settembre 2024

ASTE GIUDIZIARIE®  
nomina  
giuramento e conferimento incarico



#### 2^ FASE : INDAGINI

- 20/25 settembre 2024 visure catastali
- 1° ottobre 2024 sopralluogo per rilievo metrico e fotografico
- 25 settembre 2024 richiesta attestazione contratti di locazione in corso
- 25 settembre 2024 richiesta copia titolo notarile di provenienza
- 07 ottobre 2024 istanza di accesso atti comunali
- 25 ottobre 2024 ispezioni ipotecarie
- 4 novembre 2024 accesso atti U.T. Comune di Travagliato (Bs)
- 5/25 novembre 2024 stesura del rapporto di valutazione
- 25 nov./6 dic. 2024 scritturazione e predisposizione grafici e disegni rapporto di valutazione
- 05 dicembre 2024 trasmissione del rapporto di valutazione alle parti e deposito



### **Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

All. 01) titolo di acquisto in favore del debitore

All. 02) estratto mappa catastale

All. 03) visura storica e planimetria catastale unità immobiliare in esame

All. 04) estratti P.G.T. e Tavola dei Vincoli con estratto NTA

All. 05) attestazione Agenzia delle Entrate e copia contratti di locazione in corso

All. 06) visure Servizio Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Brescia

All. 07) documentazione tecnico-amministrativa estratta dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Travagliato (Bs)

