



TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

267/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera



CUSTODE:

Dott. Vaifro Calvetti



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/12/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

David Romano

CF:RMNDVD76L14H501J

con studio in BRESCIA (BS) Via XXV Aprile 6/A

telefono: 0303755576

email: coinor@libero.it

PEC: geometradavidromano@pec.it



tecnico incaricato: David Romano

Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 267/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a CAPRIOLO via Urini 16/i, della superficie commerciale di **143,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
Villetta con garage e corte esclusiva, posizione centrale di schiera collegate tra loro dai garage.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 340 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria C/6, classe 3, consistenza 43 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: via Urini, piano: Terra
- foglio 17 particella 340 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria A/7, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: via Urini, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2019.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 143,35 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 314.370,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 314.370,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 17/12/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

PEC Ricevuta da Agenzia delle Entrate

dp.Brescia@pce.agenziaentrate.it

Brescia, 15/12/2025

OGGETTO: richiesta di rilascio di dichiarazione di esistenza/assenza di contratti di locazione registrati ed eventuale rilascio di copia di contratti per immobili urbani censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Capriolo (BS) Sez. NCT Fg. Part. 340 sub 4 Sez. NCT Fg. Part. 340 sub 3 Esecuzione



immobiliare n. 267/2025 – Tribunale di Brescia Debitore esecutato Omissis, C.F. Omissis.



Buongiorno, in relazione a quanto sopra, si comunica che per gli immobili in oggetto non esistono contratti di locazione/comodato in essere a nome del debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

costituzione di vincolo a parcheggio di pertinenza del fabbricato residenziale:

le porzioni di area su cui è stato edificato il nuovo complesso sono interessate dalla Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Capriolo per atto a rogito Notaio Fabio Barca in data 5 dicembre 2017 Rep. n. 12693/7466, registrato a Brescia 2 il 13 dicembre 2017 al n. 53577 serie 1T, trascritto a Brescia il 15 dicembre 2017 ai n.ri 55915/34060-55916/34061-55917/34062.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2019 a firma di Notaio BARCA FABIO ai nn. Repertorio 13327/7789 di repertorio, registrata il 29/03/2019 ai nn. Registro Particolare 2311 Registro Generale 14322, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2018 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA ai nn. Repertorio 2531/2018 di repertorio, registrata il 04/04/2024 ai nn. Registro Particolare 2232 Registro Generale 14641, derivante da SENTENZA DI DIVORZIO

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/10/2024, registrata il 17/10/2024 ai nn. Registro Particolare 7767 Registro Generale 46126, derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 09/06/2025 a firma di Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA ai nn. Repertorio 4431 di repertorio, trascritta il 13/08/2025 ai nn. Registro Particolare 27658 Registro Generale 40095, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|--|-------------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |
| Millesimi condominiali: | Non è costituito |
| sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esistenti | condominio |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

BONI Marco per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 27/03/2019), con atto stipulato il 27/03/2019 a firma di Pubblico ufficiale BARCA FABIO ai nn. Repertorio n. 13326 di repertorio, registrato il 29/03/2019 ai nn. 8929.1/2019

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ANGIOLINI Alberto per la quota di 1/1, in forza di FRAZIONAMENTO (dal 22/08/2001 fino al 21/07/2007)

ANGIOLINI Adriano per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/07/2007 fino al 05/12/2017)

COSTRUZIONI BELOMETTI SNC DI BELOMETTI STEFANO & C per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2017 fino al 27/03/2019)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Riepilogo menzioni urbanistiche nell'atto di provenienza:

* Permesso di costruire convenzionato in data 8 febbraio 2018 Prot. 1933 (a seguito di domanda in data 20 marzo 2017 Prot. 4202 - Prat. Ed. 17/2017)

* Segnalazione Certificata di inizio attività in variante in data 5 febbraio 2019 Prot. n. 1826, cui ha fatto seguito attestazione di chiusura del procedimento in data 7 marzo 2019 rif. Prat. ed. 15/2019 Prot. n. 1826.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. **17/2017** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione nuovo complesso residenziale con variante opere pubbliche, presentata il 20/03/2017 con il n. prot. n. 4202 di protocollo.

Integrazione del 08/09/2017 Prot. n. 1247

Permesso di Costruire Convenzionato N. **1933**, intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione nuovo complesso residenziale con variante opere pubbliche, presentata il 20/03/2017 con il n. 4202 di protocollo, rilasciata il 08/02/2018 con il n. 1933 di protocollo

Agibilità N. **5/2019** e successive varianti, intestata a [REDACTED], presentata il 19/03/2019



con il n. 4144 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8 fg 17 part 340.

Integrazione del 26/03/2019 Prot. n. 0004509 seconda integrazione del 16/07/2019 Prot. n. 0010481

SCIA N. 15/2019 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Chiusura del Procedimento, presentata il 05/02/2019 con il n. 1826 di protocollo, rilasciata il 07/03/2019 con il n. 3543 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezza in cartongesso da smontare per ripristinare la conformità tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tramezza in cartongesso nel garage

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smaltimento tramezza in cartongesso: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: rapidi.

Tramezza in cartongesso da smontare per ripristinare la conformità tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi nel garage.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAPRIOLO VIA URINI 16/I

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a CAPRIOLO via Urini 16/i, della superficie commerciale di **143,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
Villetta con garage e corte esclusiva, posizione centrale di schiera collegate tra loro dai garage.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 340 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria C/6, classe 3, consistenza 43 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: via Urini, piano: Terra
- foglio 17 particella 340 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria A/7, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: via Urini, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2019.



fronte



fronte con accesso carraio



fronte e cancellata



dettaglio corte esclusiva fronte



vista corte esclusiva dall'interno



vista corte esclusiva a giardino sul retro lato cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rovato e Palazzolo, lago di Iseo, Franciacorta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Franciacorta.



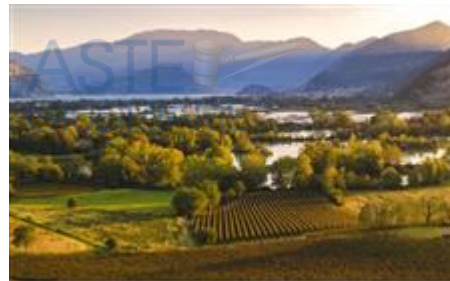
via Urini dettaglio



Satellitare dettaglio via Urini



Casello A4 Palazzolo



Dettaglio Franciacorta Torbiere e Lago di Iseo



Dettaglio Golf Club Franciacorta

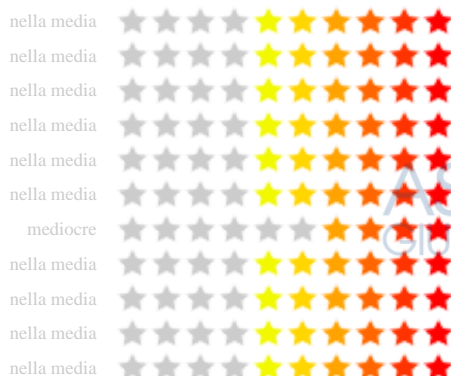


Porte Franche Centro Commerciale



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

autostrada distante Casello A4 Palazzolo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ingresso indipendente sia carraio che pedonale. Corte esclusiva fronte e retro. Al piano terra si trovano il garage doppio in lunghezza con annesso locale tecnico e porta di collegamento all'abitazione. Dalla via Urini 16/i si accede tramite cancello pedonale alla corte esclusiva e da qui tramite porta blindata al soggiorno che dispone di porta finestra per accedere direttamente alla corte esclusiva sul fronte, cucina a vista e porta finestra con accesso diretto alla corte esclusiva sul retro, bagno al piano terra con finestra. Dalla scala presente all'interno del soggiorno al piano terra, disposta quasi frontalmente alla porta di ingresso, si sale al piano primo dove si arriva al disimpegno e qui sono presenti 3 stanze, 2 balconi e 1 bagno con finestra.

La casa gode di doppia esposizione Nord e Sud.

Finiture sopra la media, con riscaldamento e raffrescamento autonomo e a pavimento, pannelli fotovoltaici 4 Kw e batterie di accumulo di marca Daikin. Non c'è gas, la casa funziona tutta con elettricità. Tende ai serramenti per schermare i raggi solari, zanzariere, piano cottura a induzione. Bagni con sanitari sospesi e docce, porte scorrevoli, garage con basculante automatica





soggiorno



dettaglio porta finestra con zanzariera piano terra



cucina



soggiorno visto dalla cucina



interno garage



lavanderia



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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



| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

tecnico incaricato: David Romano

Pagina 9 di 12



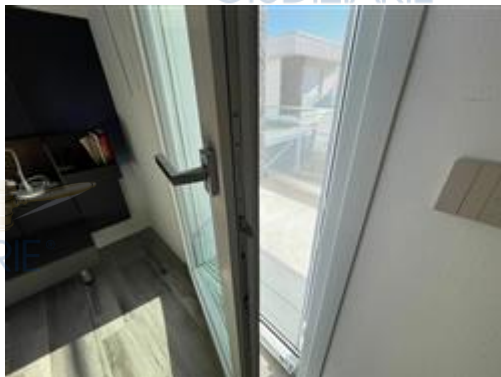
| | | | | | |
|--|---------------|---|-------|---|---------------|
| Superficie abitativa piano terra e piano 1 | 107,95 | x | 100 % | = | 107,95 |
| Superficie dei 2 balconi | 17,03 | x | 25 % | = | 4,26 |
| Superficie garage | 34,77 | x | 50 % | = | 17,39 |
| Superficie locale tecnico | 5,37 | x | 25 % | = | 1,34 |
| Superficie corte esclusiva fronte e retro | 124,19 | x | 10 % | = | 12,42 |
| Totale: | 289,31 | | | | 143,35 |



batteria e sistema fotovoltaico Daikin



balcone retro



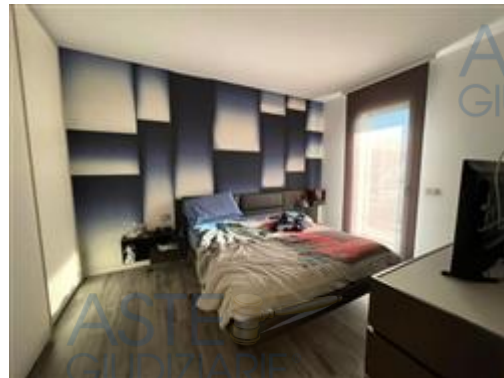
dettaglio serramento con zanzariera piano primo



corte esclusiva retro



cameretta piano 1



camera matrimoniale piano 1

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie principale piani terra e primo mq 107,95

Superficie 2 balconi 17,03

Superficie garage 34,77

Superficie locali tecnici 5,37

Superficie esterna esclusiva 124,19

Sup. Commerciale (m²) 143,35 considerando come indici di ragguaglio: 0,25 balconi; 0,50 garage; 0,25 locale tecnico; 0,10 superficie esclusiva.

Applico Euro 2.200 al m2 per la superficie commerciale



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **315.370,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 315.370,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 315.370,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Elaborazione dei valori di Mercato e delle Quotazioni indicate nel Borsino Immobiliare dell'Azienda Speciale ProBrixia della Camera di Commercio di Brescia.

Criterio di attribuzione della quotazione: Nuovo sono da considerarsi immobili da 0 (max 2024) a 5 (min 2019) anni, in costruzione, appena ultimati o completamenterristrutturati sia nelle struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni: Euro 2.100 €/Mq massimo, 1.915 €/Mq. minimo.

Verificate anche le quotazioni riportate dal Centro Studi FIAIP Federazione Italiana Agenzie Immobiliari Professionali, FIAIP Monitora l'Italia: Osservatorio primo semestre 2025: Capriolo Euro 1900 minimo, 2200 massimo.

Confronto con annunci di immobili posti in vendita e omogenei a quello oggetto di stima.

Personale esperienza di Perito e Venditore Immobiliare.

Formazione del lotto: indico come possibile vendita l'unico lotto costituito dall'unione dei due sub 4 e 3 che sono rispettivamente la villetta e il garage che è sottoposto a vincolo pertinenziale per convenzione urbanistica alla villetta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brescia, ufficio del registro di Brescia, conservatoria dei registri immobiliari di Brescia, ufficio tecnico di Capriolo, agenzie: Capriolo, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Brescia, ed inoltre: ProBrixia Azienda Speciale Camera di Commercio di Brescia

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 | villetta a schiera centrale | 143,35 | 0,00 | 315.370,00 | 315.370,00 |
| | | | | 315.370,00 € | 315.370,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 314.370,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 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:

€. 314.370,00

data 17/12/2025

il tecnico incaricato
David Romano

