

FOGLIO RIEPILOGATIVO

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica

Edificio residenziale

Ubicazione

VOBARNO -via Nighe 2

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati Sez. NCT
Foglio 43 Mappale 5098 sub 3

Quota di proprietà

1000/1000

Divisibilità degli immobili

NON divisibili

LOTTO	BRANDICO	FABBRICATI	Valore di Mercato	Valore di Realizzo
1	FG.43	Mapp.5098 sub 3	€ 31.000,00	€ 27.900,00

Indice

A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C.

B. Identificazione e descrizione attuale dei Beni

C. Stato di possesso

D. Esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

F. Formazione dei lotti

G. Valore dei beni e costi

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 355/2024

GIUDICE DELEGATO DOTT. Davide Foppa Vicenzini

Creditore procedente:

OLIMPYA SPV S.R.L.

Con sede in CONEGLIANO (TV)

C.F. 05256490268

DOVALUE S.P.A

Con sede in VERONA (VR)

C.F. 00390840239

Rappresentato dall'Avvocato:

AVV. Marco ORIZIO

Piazza della Loggia 5

25121 BRESCIA (BS)

Esecutato:

Paola RAGNOLI

In qualità di proprietario

C.F. RGNPLA65A43H086M

Esperto incaricato:

Arch. Cinzia CIVALLERI

studio in Via S.Stefano 2 a – Gussago (BS)

CF CVLCNZ59T65F205Z

Tel +39 3355704290

Mail cinziacivalleri@gmail.com

Pec cinzia.civalleri@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti Provincia di Brescia n. 1021

Albo dei Consulenti Tecnici Del Tribunale di Brescia n. 504



PERIZIA DI STIMA**INTRODUZIONE**

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Davide Foppa Vicenzini, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta arch. Cinzia Civalleri, libero Professionista in Brescia, iscritta al n. 1021 dell'Albo Professionale degli Architetti di Brescia, con studio in via S.Stefano 2 A, Gussago (BS).

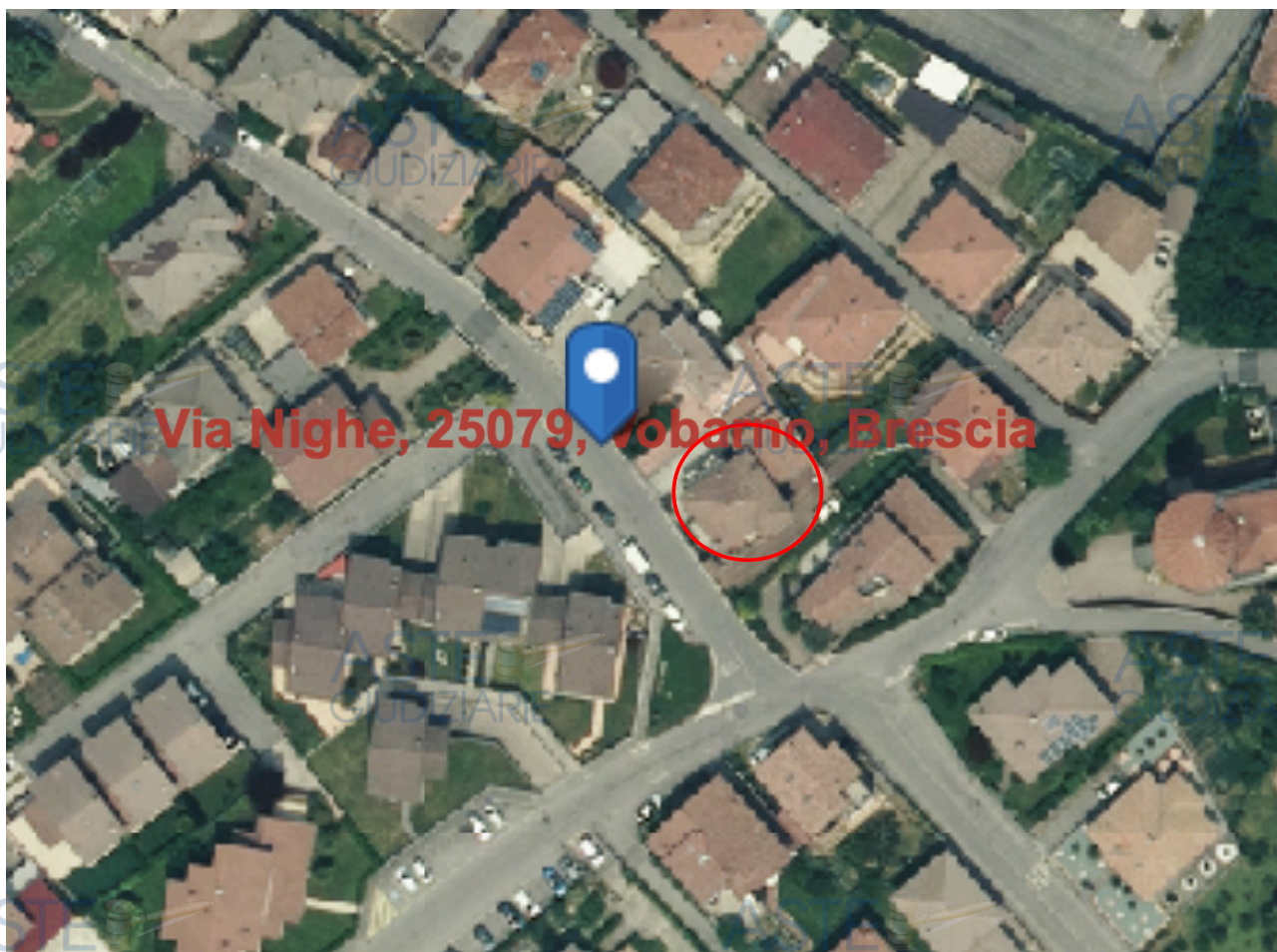
Effettuato il giuramento di rito relativo alla procedura esecutiva in epigrafe in data 07/07/2025, la sottoscritta prendeva atto dell'incarico affidatole di provvedere alla redazione della relazione di stima dell'immobile.

Esaminati gli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, reperiti i documenti relativi all'immobile oggetto di pignoramento presso i competenti uffici, ha concordato appuntamento per sopralluogo con l'avv. Carlo DAMONI, custode dell'immobile oggetto di pignoramento. L'accesso è avvenuto in data 24/07/2025. Erano presenti l'avv. Carlo Damoni e l'esecutata sig.ra Paola RAGNOLI.

IMMOBILE n.1: Catasto Fabbricati - Sez. NCT Foglio 43 mappale 5098 sub 3**A-Verifica della completezza dei documenti all'art.567 C.P.C.**

- 1) All'interno del fascicolo agli atti sono stati prodotti l'atto di pignoramento ed il certificato notarile;
- 2) La scrivente ha reperito copia atti di provenienza, elaborati catastali, contratti Agenzia Entrate, elaborati relativi a Concessione Edilizia.

B – Identificazione e descrizione attuale dei Beni***1. Localizzazione***



Provincia
Comune
Via

Brescia
Vobarno
Nighe n.2

Destinazione urbanistica dell'immobile Residenziale

Tipologia immobiliare Abitazione di tipo civile

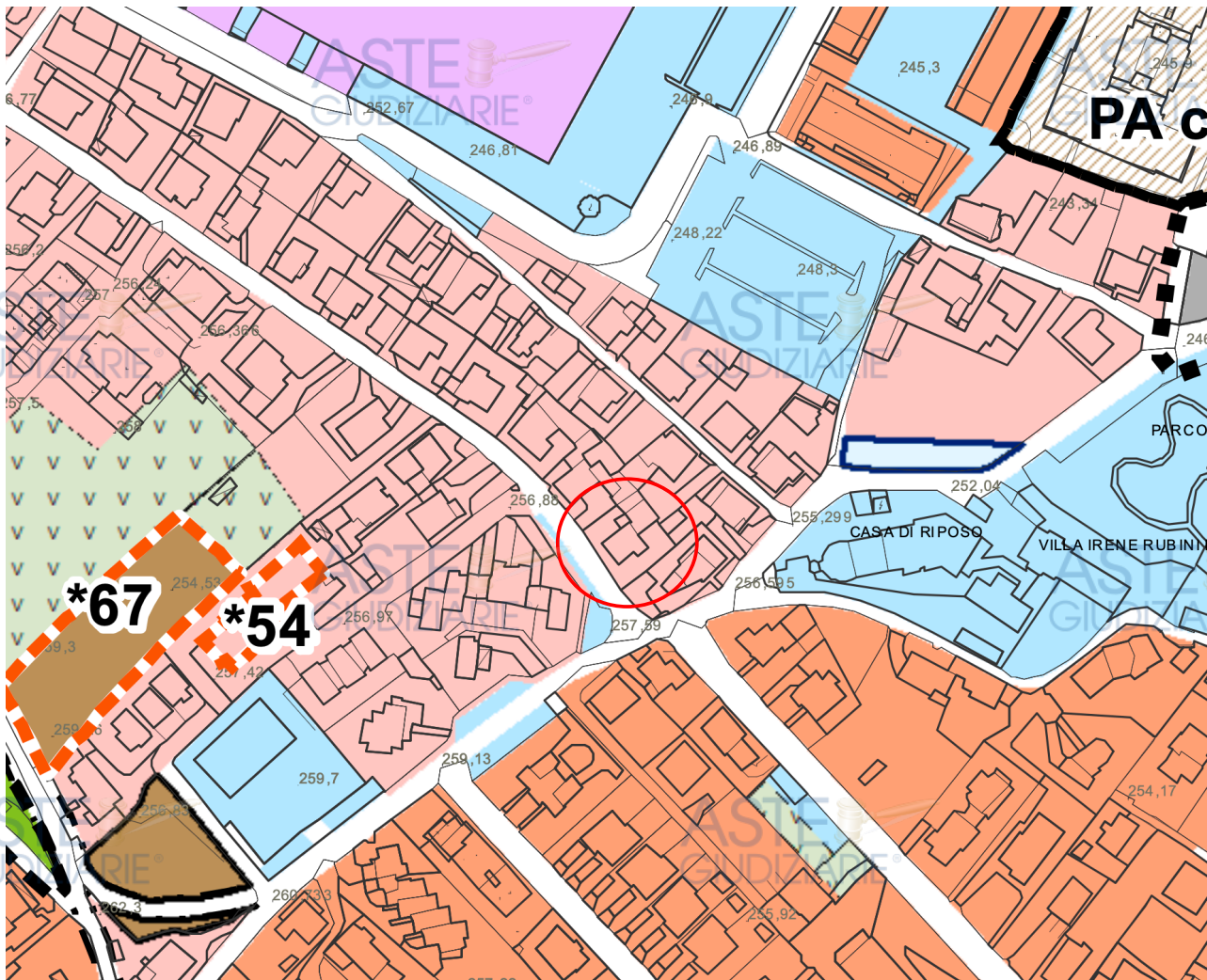
Consistenza Desunta graficamente dagli atti autorizzativi e da rilievo

Data del sopralluogo 24/07/2025

Confini abitazione mapp. 5098 sub 3

Nord altra proprietà
Est muri perimetrali
Sud cortile interno
Ovest stessa proprietà

Inquadramento PGT Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale
intensiva









Legenda

-  Confine Comunale
-  Tessuto urbano consolidato

Sistema del tessuto urbano consolidato (Piano delle Regole)

-  Nuclei di interesse storico artistico ambientale - Zona A
-  Edifici appartenenti ai Nuclei di antica formazione
-  ATRE - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale estensiva
-  **ATRI - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale intensiva**
-  ALIR - Aree libere da edificare con destinazione residenziale
-  ALIR-VD - Aree libere da edificare con destinazione residenziale a volumetria definita
-  ARRU - Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza e ambiti di riqualificazione urbana a destinazione prevalentemente residenziale
-  **PA conv** ARPA - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da piani attuativi già convenzionati
-  ASP - Attrezzature private di sostegno allo sport equestre
-  RIZE - Ripristino zone di escavazione
-  ATP - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva
-  ALP - Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente produttiva
-  **PA conv** APPA - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da piani attuativi già convenzionati
-  ATAI - Ambiti territoriali di archeologia industriale
-  ATC - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale
-  ALC - Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente commerciale-direzionale
-  DCA - Depositi a cielo aperto
-  PPRIV - Parcheggi privati
-  DC - Distributori di carburante
-  VUS - Verde urbano di salvaguardia
-  VUS - Verde urbano di salvaguardia da mantenere allo stato naturale
-  **N** Ambiti a norma particolare
-  **SUAP n°** Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP


Sistema degli ambiti agricoli e del paesaggio (Piano delle Regole)

-  AAS - Aree agricole di salvaguardia
-  AS - Aree di salvaguardia
-  VC - Verde di Connessione tra territorio rurale e edificato
-  ANT - ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
-  Elementi idrografici
-  ZSC IT 20070019 Riserva naturale "Funtani"

Edifici esistenti:

r - residenze
aa - aziende agricole

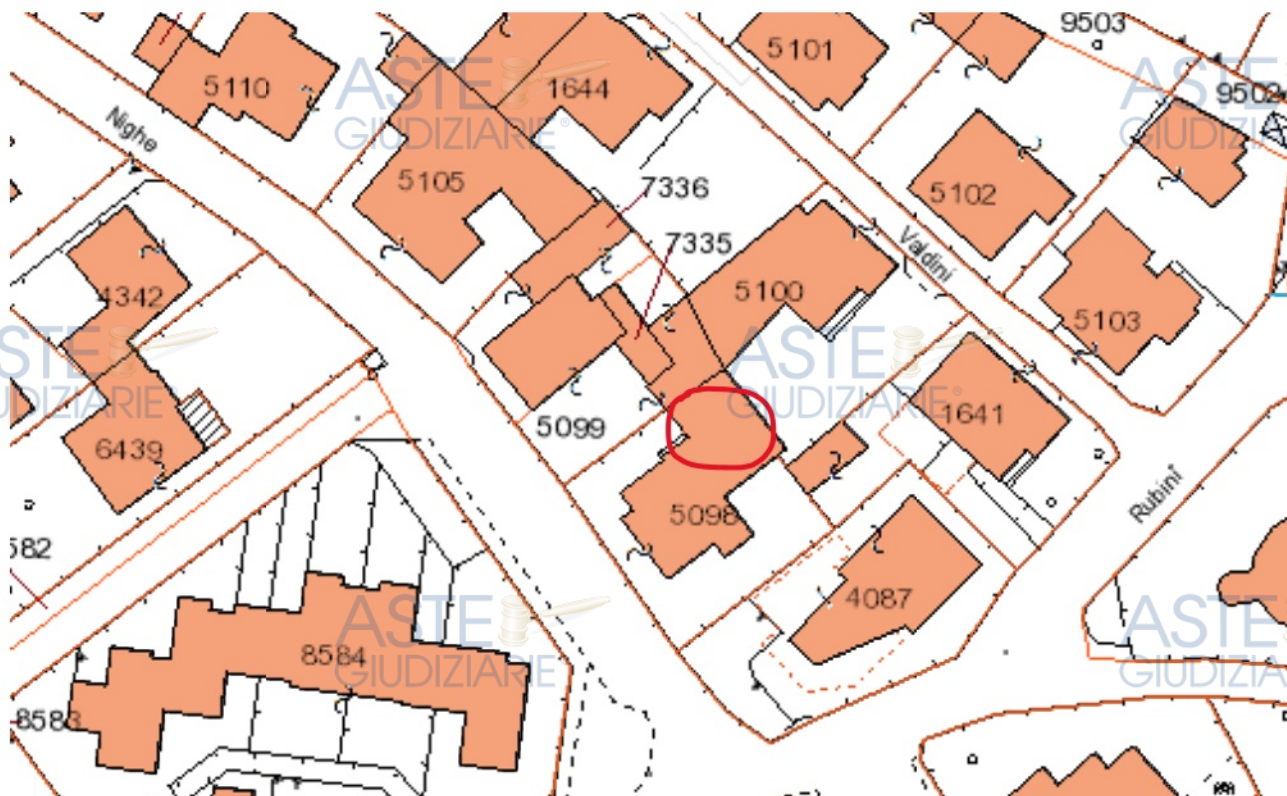
Sistema degli ambiti di trasformazione (Documento di Piano)

-  **N** Ambiti di trasformazione

ART. 24 ATRE - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ESTENSIVA

Obiettivo del piano

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla destinazione residenziale, caratterizzati da tipologia edilizia estensiva di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.
2. Sono da considerarsi lotti liberi, destinati ad una edificazione autonoma rispetto alla preesistente, le superfici fondiarie che eccedono la pertinenzialità dell'edificio esistente determinata ai sensi del precedente art. 13.8 ed abbiano una superficie fondiaria di almeno 500,00 mq.
I lotti liberi determinati come sopra potranno utilizzare gli indici ed i parametri previsti al successivo comma 24.2

Individuazione Catastale e titolo di provenienza dell'immobile**Individuazione catastale**

Comune di VOBARNO (BS) - Catasto FABBRICATI - Sez. NCT

intestazione:

Paola Ragnoli (c.f. RGNPLA65A43H086M)

[REDACTED]
proprietà per 1/1**CATASTO FABBRICATI – Sezione Urbana NCT**

foglio	Mappale	sub	Classe	Categoria	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
43	5098	3	2	A/3	4,5 vani	62 mq	€113,88

Conformità catastale:**immobile 1:** la scheda catastale visionata risulta **NON** conforme allo stato dei luoghi

Titolo di provenienza:

L'immobile, oggetto di pignoramento, è pervenuto all'esecutata in forza di atto di COMPRAVENDITA autenticato dal Notaio Mario MISTRETTA a Sabbio Chiese (BS) avente n. di repertorio 96346/34832 in data 25/03/2011 trascritto a Salò in data 22/04/2011 al n.1591. L'esecutata acquistava da [REDACTED], da [REDACTED] e da [REDACTED] ciascuno di piena proprietà, da [REDACTED] per i diritti di 5/15 di piena proprietà.

2. Descrizione dei Beni

L'immobile, oggetto di pignoramento, è ubicato nel cortile retrostante l'abitazione principale dell'esecutata con ingresso da via Nighe. In precedenza era un rustico, accessorio dell'abitazione principale.

L'unità immobiliare è composta al piano primo da ingresso soggiorno, cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio - lavanderia, terrazza.

Al piano terra ripostiglio, portico e wc. Si accede al piano primo da scala ubicata nel cortile comune della proprietà e ballatoio. L'edificio è stato oggetto di licenza di costruire n.27 del 1975 Prot.663 in forza della quale è stata realizzata scala esterna e ballatoio di accesso all'unità al piano primo con modifica di prospetto. Con licenza di costruire n.139 del 1976 Prot.6048 il manufatto è stato sottoposto a ristrutturazione. Attualmente l'immobile non è abitato ed è in stato di abbandono. E' stata demolita la tramezza che separa il soggiorno dalla cucina. Il servizio igienico non ha l'altezza minima secondo le norme vigenti.

Sono state realizzate due finestre nella zona ripostiglio -lavanderia non autorizzate, e una finestra nel muro che separa il bagno dal ripostiglio -lavanderia. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia ubicata sulla terrazza e caloriferi in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce, prese, interruttori di comando e di derivazione. L'impianto igienico sanitario è incassato a parete e pavimento con linee di acqua calda e fredda separate. Pavimento e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i serramenti esterni sono in legno dotati di tapparelle, mentre alcuni sono in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno tanganica. Nella camera è presente del mobilio. Al piano terra è ubicato un ripostiglio attualmente utilizzato come deposito con un servizio igienico al quale si accede dal locale adiacente.

3. Identificazione pregressa dei beni

Da certificazione notarile in atti si rileva nel ventennio antecedente la seguente provenienza:

il bene ,oggetto di pignoramento, è pervenuto alla parte venditrice per successione alla signora

Si rileva accettazione tacita di eredità, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò il 05/03/2025 al n.981 di formalità.

- Ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED]
[REDACTED], pratica n.00036533.
- Ante ventennio, già di proprietà di [REDACTED]
per il diritto di usufrutto e di [REDACTED] per
il diritto di 1/1 di nuda proprietà , loro pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio ZAMPAGLIONE del 31/10/1997 rep.19426 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò il 05/11/1997 al n.3758 di formalità.

C - Stato di possesso

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutata nella quota di 1/1.

L'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni.

Da accesso agli atti Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di locazione /comodato in essere.

D - Esistenza di formalità, vincoli, oneri

Formalità trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia:

- **IPOTECA VOLONTARIA** n.477 del 22/04/2011 a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma contro [REDACTED] per Euro 137.700,00 di cui Euro 91.800,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Mario MISTRETTA in data 25/03/2011 rep.96347/34833
- **IPOTECA GIUDIZIALE** n.60 del 25/01/2017 a favore di Banca Popolare di Sondrio SPA con sede a Sondrio contro [REDACTED] per Euro 270.000,00 di cui Euro 200.000,00 di capitale ,derivante da decreto ingiuntivo , pubblico Ufficiale : Tribunale in data 02/12/2016 rep.15106
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n.5139 del 07/10/2024 a favore OLYMIA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) contro [REDACTED] il 03/01/1965 , Pubblico Ufficiale : Unep presso la Corte di Appello di Brescia , in data 01/08/2024.

Da atto di compravendita rep.n.96346/34832 Notaio Mario MISTRETTA si evince che l'immobile oggetto di compravendita fa parte di un condominio e l'acquirente si obbliga per sé ed aventi causa al rispetto del relativo regolamento e delle leggi speciali in materia.

NON ESISTONO ONERI CONDOMINIALI

E - Regolarità urbanistica ed edilizia

Da accesso agli atti presso Comune di VOBARNO risulta:

- LICENZA DI COSTRUZIONE n.27 Prot. n.663 rilasciata dal Comune di Vobarno (BS) in data 11/02/1975 per realizzazione scala esterna e ballatoio con modifica di prospetto
- LICENZA DI COSTRUZIONE n.139/76 Prot. n.6048 rilasciata dal Comune di Vobarno(BS) in data 17/11/1976 per ristrutturazione di fabbricato esistente.
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato dal Comune di Vobarno in data 15/06/1979 per uso residenziale

La scrivente C.T.U. dichiara la NON regolarità edilizia dell'unità immobiliare in quanto si è rilevata una difformità rispetto agli elaborati presentati nelle pratiche edilizie .

Nello specifico :

piano primo : è stata demolita la tramezza che separa la cucina dal soggiorno

Il servizio igienico non rispetta le altezze minime come da norme edilizie.

Sono state realizzate finestre non autorizzate.

Le difformità edilizie possono essere sanabili applicando la legge Regionale n.12/2005 art.64-65.. per recupero sottotetti .

La scrivente CTU consiglia, in fase preventiva, di richiedere parere all'Ufficio Tecnico del Comune di Vobarno e verificare lo stato dei luoghi con indagini più approfondite.

F - Formazione dei lotti

Il bene NON risulta divisibile

G - Valore dei beni e costi**1. Criteri di valutazione**

a - La scrivente Perito valuta l'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova prendendo in esame la natura, consistenza e destinazione, il grado di finitura, manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, il grado di commerciabilità, l'ubicazione, i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, il probabile reddito che l'immobile è suscettibile di produrre, tenuti presenti i fattori corretti e negativi, e quant'altro può influire sulla valutazione.

b - Si ritiene corretto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo.

Tale criterio di giudizio, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da flessione dei valori e da scarse contrattazioni private e di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti e di quanto in accessorio.

2. Calcolo superfici di proprietà

Si precisa che le superfici indicate sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici e delle verifiche in loco con rilievo a campione di quote, pertanto sono da ritenersi meramente indicative, essendo la consistenza e la stima conseguente valutata a corpo e non a misura.

LOTTO 1:

Abitazione Foglio 43 mappale 5098 sub 3

VOBARNO via Nighe 2**ABITAZIONE****Tabella calcolo medie**

	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Vobarno	RESIDENZIALE	Normale	950,00	1.100,00	1025,00
Probrixia	Vobarno	RESIDENZIALE	Agibile 2	370,00	445,00	407,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Vobarno	RESIDENZIALE	Medio ristruttur.	1100,00	1.300,00	1.200,00
Media €/mq						<u>877,00</u>

CONSISTENZA IMMOBILE E VALUTAZIONE

Superficie desunta da scheda catastale e concessione edilizia

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Mapp.5098 sub 3	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Piano primo abitazione	50,83	1,00	50,83
Ballatoio piano primo - scala	9,11	0,10	0,91
Terrazza piano primo	12,90	0,25	3,22
Ripostiglio piano terra	18,63	0,25	4,65
Serv.igienico	3,60	0,25	0,90
Portico	5,73	0,25	1,43
TOTALE			<u>61,94</u>

La scrivente C.T.U. in considerazione dell'ubicazione dei beni, in considerazione della tipologia dell'immobile, dello stato attuale che necessita di adeguamento alle norme edilizie e di ripristino, il grado di commerciabilità, i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, il probabile reddito che l'immobile è suscettibile di produrre, ritiene congruo applicare il valore di € 500/mq (cinquecento,00 euro/mq)

Tabella calcolo valore immobile esecutato

Mapp 5098 Sub 3	superficie commerciale in MQ	Prezzo €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	62,00	€ 500,00	1,00	€ 31.000,00	€ 27.900,00

Sintesi della Stima

A conclusione delle indagini la sottoscritta dichiara che il valore dei beni oggetto di stima identificati nel Comune di Vobarno (BS) è così riassunto :

Lotto 1 : NCT - Foglio 43 mappale 5098 sub 3

Valore immobile

euro 31.000,00

(euro trentunomila,00)

Valore in vendita forzata

euro 27.900,00

(euro ventisettemilanovecento,00)

Ritenendo di aver ottemperato all' incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice Delegato, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami.

Gussago , 13 ottobre 2025

Il C.T.U.

Arch. Cinzia Civalleri



1. Atto di compravendita
2. Estratto mappa
3. Scheda catastale mapp.5098 sub 3
4. Visura attuale per soggetto
5. Licenza di Costruzione n.27/75
6. Licenza di Costruzione n.139/76
7. Certificato di ABITABILITA'
8. Agenzia Entrate - Locazione
9. OMI Agenzia Entrate
10. PROBRIXIA