



Tribunale Ordinario di Brescia
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 87/2021



Soggetto:



Curatore:

Dott. Diego Savani



Oggetto della perizia:

Immobili siti in comune di Capriolo (Bs)

Esperto incaricato:

Arch. Milena Vivenzi

via del Franzone 54 Brescia

e mail milena.vivenzi@gmail.com

e mail pec milena.vivenzi@archiworldpec.it

iscrizione Ordine degli Architetti di Brescia al n. 1921



Timbro e Firma



Perizia di stima



Premessa

La sottoscritta Arch. Milena Vivenzi, c.f. VVNMLN72T65B157Z, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1921, con studio in Brescia, via del Franzone 54, riceve dal curatore fallimentare dott. Diego Savani, l'incarico per la consulenza inerente la determinazione del valore odierno di mercato dei beni immobili e mobili di proprietà della società *Immobiliare Sant'Antonio srl*, nell'ambito della procedura di Fallimento 87/2021

1. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito eseguendo sopralluoghi in sito e provvedendo a reperire le informazioni e la documentazione relativa agli immobili oggetto di valutazione.

In particolare:

- 31/10/2025: **primo sopralluogo** con rilievo fotografico
- 28/11/2025: **accesso agli atti** presso l'ufficio Tecnico del Comune di Capriolo
- 13/12/2025: **secondo sopralluogo** con rilievo metrico e fotografico
- 17/12/2025: **accesso agli atti** presso l'Agenzia delle Entrate Direz. Prov. Di Brescia – Uff. Provinciale Territorio e Servizi catastali
- 19/01/2026: **richiesta di accesso agli atti** presso l'Agenzia delle Entrate per chiedere copia di eventuali contratti in essere sugli immobili
- 16/12/2025-31/12/2025 – 19/01/2025 **richiesta di accesso agli atti** all'amministratore condominiale
- 03/02/2026: **incontro con il tecnico comunale** presso l'ufficio Tecnico del Comune di Capriolo

La sottoscritta ha verificato lo stato e la consistenza degli immobili oggetto di stima, nonché le caratteristiche del contesto urbano e territoriale e ha redatto la seguente perizia al fine di determinarne il più probabile valore venale.

2. IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Immobile 1. Immobile residenziale

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 68, sub. 513
cat. A/2 - abitazione di tipo civile - *ubicazione:* Largo Ochi, 9, Capriolo (BS)
proprietà 1/1 – [REDACTED]

Immobile 2. Cantina

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 68, sub. 507
cat. C/2 – magazzini e locali di deposito - *ubicazione:* Largo Ochi, 9, Capriolo (BS)
proprietà 1/1 – [REDACTED]

Immobile 3. Autorimessa/box auto

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 62, sub. 31
cat. C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - *ubicazione:* Largo Ochi, Capriolo (BS)
proprietà 1/1 – [REDACTED]

Immobile 4. Autorimessa/box auto

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 62, sub. 33
cat. C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - *ubicazione:* Largo Ochi, Capriolo (BS)
proprietà 1/1 – [REDACTED]

Immobile 5. Posto auto scoperto

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 62, sub. 11
cat. C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - *ubicazione:* Largo Ochi, Capriolo (BS)
proprietà 1/1 – [REDACTED]

3. ATTO DI PROVENIENZA

La quota dell'intero in piena proprietà dei cinque immobili di cui al punto precedente è pervenuta alla società [REDACTED] per atto di compravendita del 11/06/2007, n. di repertorio 18156 Notaio [REDACTED] Sede Palazzolo sull'Oglio (Bs) registrato a Chiari (Bs) il 19/06/2007 al n. 1937 serie IT. All'atto non sono allegate le planimetrie catastali e non è allegato l'attestato di prestazione energetica.

4. CONDOMINIO E SPESE CONDOMINIALI

Tutti gli immobili oggetto di stima fanno parte del Condominio OCHI - C. Fisc. [REDACTED] – amministrato da [REDACTED] Ad oggi riguardo alle spese condominiali figurano le seguenti pendenze:

- € 16.122,09 per quanto riguarda la proprietà - [REDACTED]
- € 3425.09 per quanto riguarda la quota dell'inquilino

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data della valutazione tutti gli immobili oggetto di perizia risultano **OCCUPATI E UTILIZZATI** dal signor [REDACTED], unitamente alla moglie e ai due figli maggiorenni.

È presente un **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO** stipulato in data 24/10/2008 tra la [REDACTED] e il sig. [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Chiari il 28/10/2008, della durata iniziale di anni quattro, attualmente scaduto.

Il contratto riguardava i soli immobili 1 e 3:

Immobile 1. Immobile residenziale

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 68, sub. 513
cat. A/2 – abitazione di tipo civile - *ubicazione:* Largo Ochi, 9, Capriolo (BS)
proprietà 1/1 – [REDACTED]

Immobile 3. Autorimessa/box auto

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 62, sub. 31
cat. C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - *ubicazione:* Largo Ochi, Capriolo (BS)
proprietà 1/1 – [REDACTED]

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia non risultano attualmente contratti in essere relativamente agli immobili.

Gli immobili 2, 4 e 5

Immobile 2. Cantina

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 68, sub. 507
cat. C/2 – magazzini e locali di deposito - *ubicazione:* Largo Ochi, 9, Capriolo (BS)

Immobile 4. Autorimessa/box auto

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 62, sub. 33
cat. C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - *ubicazione:* Largo Ochi, Capriolo (BS)

Immobile 5. Posto auto scoperto

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 62, sub. 11
cat. C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - *ubicazione:* Largo Ochi, Capriolo (BS)

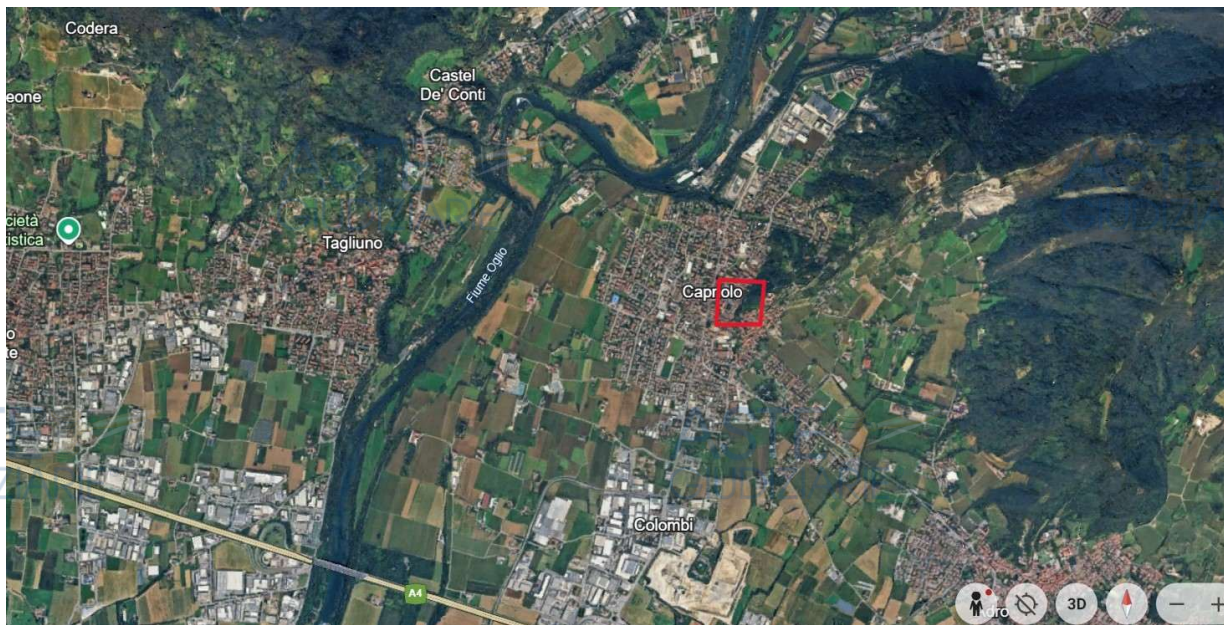
risultano ugualmente occupati dal sig. [REDACTED], senza titolo.

In data 13/11/2024 è stata emessa INTIMAZIONE DI SFRATTO PER MOROSITÀ CON CONTESTUALE CITAZIONE PER LA CONVALIDA.

Alla data del sopralluogo lo sfratto non era ancora stato eseguito.

Data sopralluoghi: 31/10/2025 e 13/12/2025

6. INQUADRAMENTO GENERALE NEL TERRITORIO



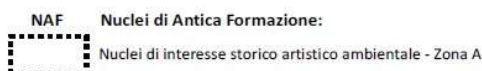
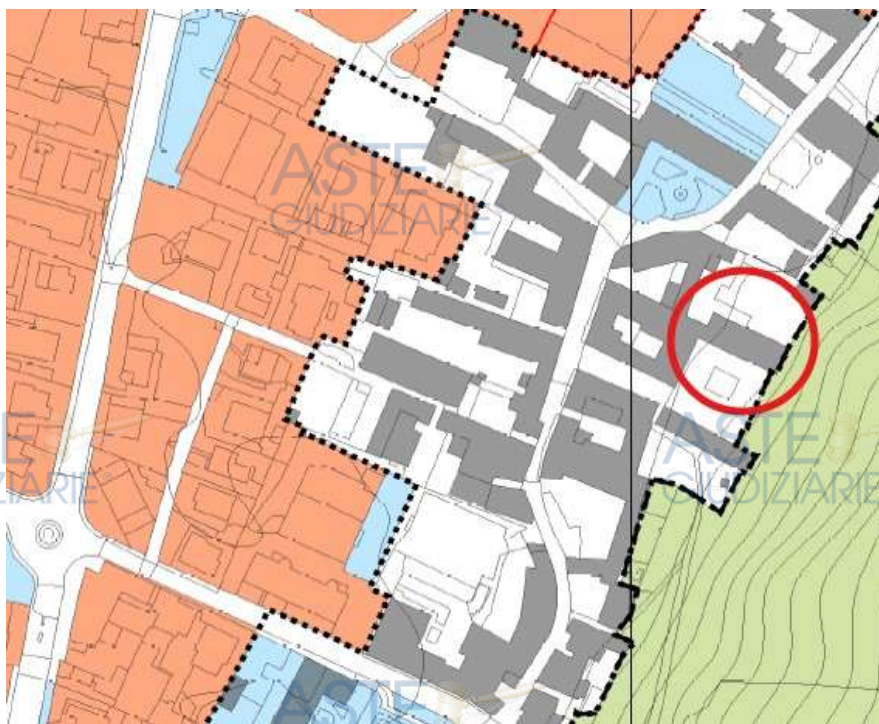
Individuazione dell'immobile residenziale e del posto auto esterno. I due box auto occupano il piano sottostante al piazzale adibito a parcheggio.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Situazione Urbanistica: **STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:**

- Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 19/12/2013 - pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia in data 16 aprile 2014.;
- prorogato con Deliberazione del Commissario Prefettizio (con i poteri del Consiglio Comunale) n. 5 del 07/02/2019 avente ad oggetto: "Proroga Documento di Piano ai sensi della L.R. 28 novembre 2014 n. 31 così come modificata dalla L.R. 26 maggio 2017 n. 16 e dalla L.R. 4 dicembre 2018 n. 17";
- **variante generale** approvata con **delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 23/09/2024** pubblicazione BURL di Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n. 20 - 14 maggio 2025.

Tutti gli immobili oggetto di valutazione ricadono nella zona N.A.F. Nuclei di Antica formazione.



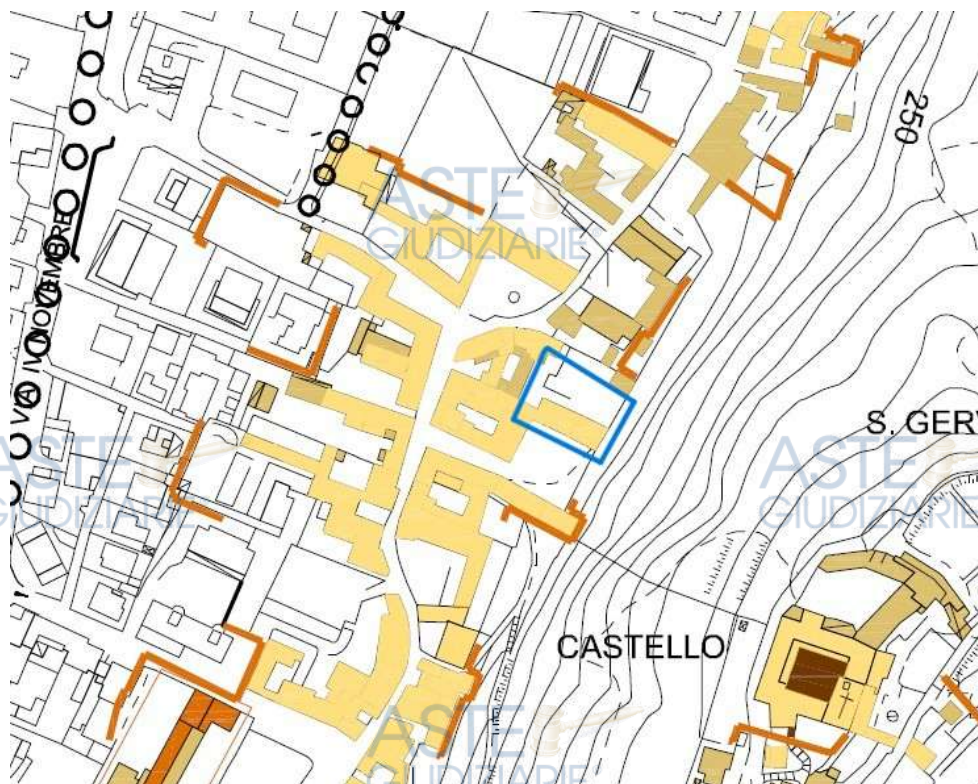
Gli immobili ricadono nella zona **Nucleo di Antica Formazione** del Centro storico, normato dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.



Estratto Piano delle Regole – Tav A04 _Repertorio fabbricati (fabbricato 91)



Estratto Piano delle Regole – Nuclei di Antica Formazione – Categorie



Estratto Piano delle Regole – Nuclei di Antica Formazione – Categorie d'intervento:

CATEGORIA A3 – FABBRICATI DI VALORE STORICO E AMBIENTALE

CATEGORIE DI INTERVENTO



CAT. A1
Fabbricati di valore monumentale



CAT. A2
Fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico



CAT. A3
Fabbricati di valore storico e ambientale



CAT. A4
Fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati nuovi privi di valore ambientale



CAT. A5
Fabbricati in contrasto con l'ambiente



Estratto Piano delle Regole – Nuclei di Antica Formazione – Tipologie e valori urbani - 3

- 1. Fabbricati di valore monumentale
- 2. Fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico
- 3. Fabbricati di valore storico e ambientale
- 4. Fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati nuovi privi di valore ambientale
- 5. Fabbricati in contrasto con l'ambiente

* Edifici di pregio vincolati dal D.Lgs 42/2004

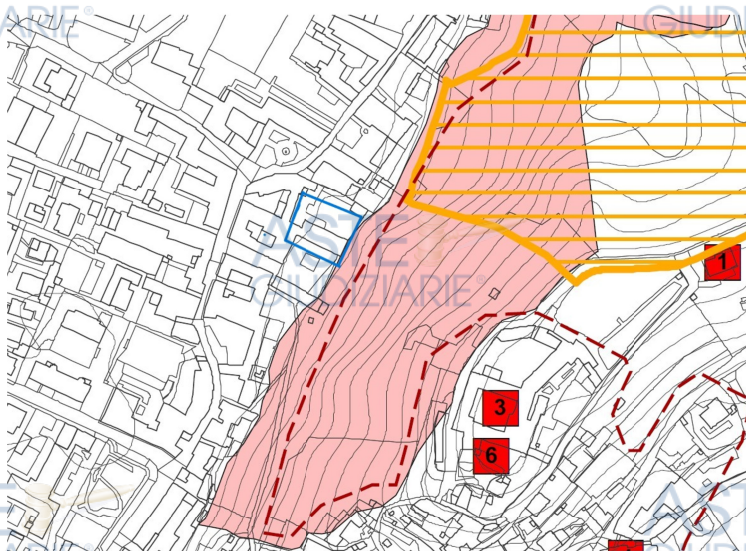


35. A.3 - EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

- a. **Definizione:** trattasi di edilizia tradizionale che non presenta particolari caratteristiche architettoniche, ma che risulta coerente con l'organizzazione morfologica del contesto. Non presenta carattere autonomo, né di particolare singolarità, ma assume valenza ambientale nell'associazione e nella reciprocità con altri edifici dell'insieme urbano storico. Comprendono anche edifici a cortina o in linea, per lo più prospicienti gli spazi pubblici, corti o parti di case a corte, essenziali al mantenimento dell'immagine consolidata del nucleo antico. Trattasi pertanto di una testimonianza significativa in quanto forma il tessuto connettivo rispetto ad altri edifici più emergenti, con i quali compone il quadro paesistico consolidato del nucleo antico. Ricadono in questa categoria anche edifici singoli o complessi che, già oggetto di recupero, (in periodo recente), non risultano, comunque, percettivamente discordanti, rispetto al contesto di contorno.
- b. **Interventi ammessi:** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi, con esclusione della demolizione e ricostruzione, e comunque devono perseguire la salvaguardia complessiva dell'organismo edilizio e dei caratteri architettonici, storici e morfo-tipologici preesistenti.

Gli immobili non sono soggetti a vincoli urbanistici, come riportato nella Tavola dei Vincoli del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio.

Ai sensi dell'art. 54, comma 15 delle NTA del Piano delle Regole, tutti gli interventi sugli immobili e sulle aree ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione sono subordinati all'ottenimento del parere della Commissione Paesaggio.

**Legenda**

Confine Comunale

Perimetro centro abitato (DGC n. 157 del 04/10/1999)

IDROGEOLOGIA

Fattibilità geologica per le azioni di piano - Classi 4a, 4b, 4c, 4d

Fasce di rispetto del reticolo idrico minore RIM

Vincolo idrogeologico

PAI - Fascia A

PAI - Fascia B

PAI - Fascia C



- CONFINE COMUNALE**
- Confine Comunale
 - Perimetro centro abitato (DGC n. 157 del 04/10/1999)
- PAESAGGIO**
- Fascia di rispetto del fiume Oglio (D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera c)
 - Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA PPR) - aree a bassa pressione
 - Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA PPR) - aree periurbane
- AMBIENTE**
- Parco Oglio Nord
 - Boschi trasformabili (P.I.F.)
 - Boschi non trasformabili (P.I.F.)
 - Boschi trasformabili per pubblica utilità (P.I.F.)
 - Varchi di supporto alla rete ecologica provinciale

Gli immobili non sono soggetti a vincoli urbanistici, come riportato nella **Tavola dei Vincoli del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio**.



LEGENDA

- CONFINE AMMINISTRATIVO
- CLASSE 1 - classe di sensibilità paesistica molto bassa
- CLASSE 2 - classe di sensibilità paesistica bassa
- CLASSE 3 - classe di sensibilità paesistica media
- CLASSE 4 - classe di sensibilità paesistica alta
- CLASSE 5 - classe di sensibilità paesistica molto alta
- TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE
- AMBITI DI ELEVATO VALORE PERCETTIVO

Gli immobili ricadono nella **classe di sensibilità paesistica ALTA (classe 4)** come riportato nella **Tavola delle Classi di Paesaggio del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio**.

8. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Dalla ricerca e dalle indagini effettuate è emerso che il compendio immobiliare intestato alla società [REDACTED], proprietà 1/1 – [REDACTED] è costituito dai seguenti immobili, raggruppabili nella trattazione della presente relazione di stima in **tre lotti**:

LOTTO 1 - Appartamento quadrilocale con autorimessa pertinenziale, cantina e box auto

Immobile 1.

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 68, sub. 513
cat. A/2 - abitazione di tipo civile - *ubicazione*: Largo Ochi, 9, Capriolo (BS)
proprietà 1/1 – [REDACTED]

Immobile 2.

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 68, sub. 507
cat. C/2 – magazzini e locali di deposito - *ubicazione*: Largo Ochi, 9, Capriolo (BS)
proprietà 1/1 – [REDACTED]

Immobile 3.

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 62, sub. 31
cat. C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - *ubicazione*: Largo Ochi, Capriolo (BS)
proprietà 1/1 – [REDACTED]

Pur non essendo individuati vincoli di pertinenzialità si ritiene che gli immobili debbano essere venduti in un unico lotto, anche ai sensi della normativa vigente in materia di parcheggi pertinenziali alla residenza.

LOTTO 2 - Autorimessa/Box auto

Immobile 4.

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 62, sub. 33
cat. C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - *ubicazione*: Largo Ochi, Capriolo (BS)
proprietà 1/1 – [REDACTED]

Si ritiene possa essere costituito un lotto relativamente al box auto singolo, in considerazione della destinazione che potrebbe essere particolarmente appetibile nel centro storico.

LOTTO 3 – Posto auto esterno

Immobile 5.

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 62, sub. 11
cat. C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - *ubicazione*: Largo Ochi, Capriolo (BS)
proprietà 1/1 – [REDACTED]

Si ritiene possa essere costituito un lotto relativamente al posto auto scoperto, in considerazione della destinazione appetibile nel centro storico.

LOTTO 1

LOTTO 1

- 1 - appartamento quadrilocale
- 2 - cantina
- 3 - box auto singolo

Immobile 1.	Abitazione di tipo civile
Sezione NCT Capriolo	foglio 13, mapp. 68, sub. 513
Categoria	A/2
Classe	4
Consistenza	5,5 vani
Sup. Catastale:	115 mq – totale escluse aree scoperte: 115 mq
Rendita	€ 383,47
Ubicazione:	Largo Ochi, 9, Capriolo (BS)
Piano	3
Immobile 2.	Cantina
Sezione NCT Capriolo	foglio 13, mapp. 68, sub. 507
Categoria	C/2
Classe	2
Consistenza	3 mq
Sup. Catastale:	3 mq
Rendita	€ 3,87
Ubicazione:	Largo Ochi, Capriolo (BS)
Piano	T
Immobile 3.	Autorimessa – box auto singolo
Sezione NCT Capriolo	foglio 13, mapp. 62, sub. 31
Categoria	C/6
Consistenza	15 mq
Sup. Catastale:	17 mq
Rendita	€ 27,89
Piano	S1
Ubicazione:	Largo Ochi, Capriolo (BS)

LOTTO 1 – Descrizione sintetica

Immobile 1. Appartamento quadrilocale - foglio 13, mapp. 68, sub. 513 – cat. A/2

L'immobile è situato in comune di Capriolo, in Largo Ochi 9, in via ubicata in zona centrale del paese, in prossimità del Municipio e dei principali servizi.

Il Piano di Governo del Territorio in vigore colloca il bene oggetto di stima all'interno dei N.A.F., Nuclei di Antica Formazione, come tessuto residenziale consolidato, i cui interventi sul patrimonio edilizio sono normati dall'art. 54 delle NTA del Piano delle Regole.

L'immobile è un appartamento residenziale **quadrilocale con cucina separata, due camere, una stanza studio, due servizi, disposto su piano unico, al terzo piano** di porzione di edificio a corte, affacciato su una corte comune in un contesto interamente residenziale.

L'accesso avviene da largo Ochi mediante un cancello pedonale e carrabile, quindi, attraverso la corte comune, in parte pavimentata e in parte adibita a giardino, si raggiunge il corpo edilizio che delimita la corte in lato nord, dove si colloca l'ingresso ad una scala comune condivisa con altri immobili residenziali. Le facciate sono tinteggiate, i sistemi di oscuramento sono ante in legno.

Lo stato di manutenzione è discreto, anche se le facciate necessiterebbero di un intervento. Dalla scala comune si raggiunge, al terzo piano, la porta d'ingresso dell'immobile residenziale oggetto di stima.

L'appartamento si compone di piccolo atrio d'ingresso, cucina separata abitabile, soggiorno, disimpegno zona notte, due bagni (di cui uno finestrato e uno cieco), una camera matrimoniale con cabina armadio, una camera singola, una stanza adibita a seconda camera singola ma priva di requisiti di superficie necessari da normativa e pertanto configurabile come studio.

L'immobile è ricavato in un sottotetto pertanto ha copertura inclinata in legno con travetti ed assito a vista; l'altezza al colmo, sotto travetto, è circa 3,60 metri, mentre in gronda (sui lati nord-est e sud-ovest) l'altezza sotto travetto è circa 2,20 metri

Nell'atrio d'ingresso e nel disimpegno della zona notte è presente un controsoffitto in cartongesso.

L'immobile non è dotato di terrazze o balconi, ma il soggiorno e la cucina sono dotati di portefinestre con parapetto metallico.

L'immobile è stato oggetto di interventi di ristrutturazione negli anni Novanta e a inizio degli anni Duemila.

I pavimenti sono in piastrelle tipo gres 30x30 nella zona giorno (ingresso, cucina e soggiorno); in soggiorno sono presenti inserti decorativi con cornice in tasselli colorati che separa la zona centrale del locale dalla fascia perimetrale, con piastrelle posate in diagonale. La zona notte (disimpegno e tre camere) ha pavimento in parquet a listelli posati in diagonale.

Il bagno principale, finestrato, dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno, ha pavimentazione in piastrelle chiare tipo 20x20 e rivestimento in piastrelle tradizionali con motivo decorativo intermedio a fascia e listello a toro nei toni del verde.

Il bagno di servizio, dotato di doccia, ha pavimento in piastrelle tipo 20x20 e rivestimento h 2,10 con piastrelle tipo mosaico con colore chiaro uniforme.

Le pareti sono tinteggiate con colori chiari, alcune (soggiorno, ingresso, bagno principale) con finitura tipo spatolato. Il soggiorno è dotato di caminetto.

Il riscaldamento è autonomo, a metano, con caldaia collocata a parete nel locale cucina; i terminali sono radiatori a parete. È presente impianto di condizionamento.

L'impatto degli ambienti interni, ben distribuiti dal punto di vista funzionale, è piacevole nonostante le finiture non siano recenti e seppure non particolarmente luminosi (i sopralluoghi sono stati svolti in due differenti orari: nella tarda mattinata e nel tardo pomeriggio).

I serramenti esterni sono in legno di media qualità, le porte interne sono in legno con inserti in vetro, alcuni con motivi decorativi colorati.

Si riscontra presenza diffusa di muffa negli angoli dei locali e in corrispondenza dei nodi dove sono presenti ponti termici sulle pareti che danno verso l'esterno.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Immobile residenziale *Sup utili (mq)*

ingresso	3,15
soggiorno/pranzo	30,73
cucina	8,59
disimpegno	4,62
Bagno 1 (cieco)	3,12
Bagno 2 (finestrato)	6,37
cabina armadio	3,87
camera matr. 1	12,81
camera 2	10,95
studio	8,00

Tot. Superfici utili **92,21**

L'immobile 1 (foglio 13, mapp. 68, sub. 513 – cat. A/2) **ha diritto ai seguenti beni comuni:**

foglio 13, mapp. 68, sub. 505 – bene comune non censibile (vano scale)

foglio 13, mapp. 68, sub. 506 – bene comune non censibile (androne)

comuni a più unità immobiliari

L'immobile 1 confina in lato nord ovest con il mapp. 505 (vano scale), sugli altri lati muri perimetrali rivolti verso l'esterno.

Immobile 2. Cantina - foglio 13, mapp. 68, sub. 507 - cat. C/2

Piccola cantina accessibile dal sottoportico comune che conduce alla corte comune adibita a parcheggio. La cantina ha dimensioni molto ridotte, che la rendono scarsamente funzionale e poco utilizzabile; ha finiture al rustico, pavimentazione in battuto di cemento, ed è chiusa con porta metallica.

Superfici accessorie	mq
cantina	2,10

L'immobile 2 (foglio 13, mapp. 68, sub. 507 – cat. C/2) **ha diritto ai seguenti beni comuni:**

foglio 13, mapp. 68, sub. 506 – bene comune non censibile (androne comune)

comuni a più unità immobiliari

L'immobile 2 confina in lato nord con il mapp. 506 (androne comune), sugli altri lati con proprietà di terzi

Immobile 3. Box auto singolo - foglio 13, mapp. 62, sub. 31 – cat. C/6

Box auto singolo ricavato al piano seminterrato, accessibile mediante rampa e spazio di distribuzione comune ad altri box, sottostante a corte comune adibita a parcheggio.

La chiusura avviene mediante basculante metallica, la pavimentazione è in cemento, le pareti e il soffitto sono intonacati; lo stato di manutenzione è scarso e le parti comuni (spazio di distribuzione) presentano diffusi fenomeni di umidità derivanti da infiltrazioni d'acqua, in particolare dai grigliati di aerazione in copertura.

Superfici accessorie	mq
Autorimessa	17,50

LOTTO 1 – Ispezioni ipotecarie

Da ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare servizio via WEB mediante Sister, eseguite in data **16/01/2026 e 17/01/2026** riguardo all'immobile oggetto di stima risulta quanto segue:

Immobile 1. Appartamento quadrilocale - foglio 13, mapp. 68, sub. 513 – cat. A/2

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI

1 TRASCRIZIONE IN DATA 20/06/2007

Registro Particolare 20772
Registro Generale 35548

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18156/8662 del 11/06/2007

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. 2249 del 19/03/2010 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. **Annotazione** n. 3991 del 02/09/2013 (INEFFICACIA TOTALE)

2 TRASCRIZIONE IN DATA 05/02/2010

Registro generale n. 4865
Registro particolare n. 2608
Presentazione n. 156 del 05/02/2010

ATTO GIUDIZIARIO - 12/12/2009 Numero di repertorio 10528

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 527 30175

Sede BRESCIA (BS)

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Richiedente STUDIO LEGALE AVV. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

contro i soggetti:

1. [REDACTED]

3 TRASCRIZIONE IN DATA 13/10/2021

Registro generale n. 48278
Registro particolare n. 32178
Presentazione n. 50 del 13/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - 27/05/2021 Numero di repertorio 88/2021

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore di: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

contro i soggetti: [REDACTED]



Immobile 2. Cantina - foglio 13, mapp. 68, sub. 507 - cat. C/2

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI

1 TRASCRIZIONE IN DATA 20/06/2007

Registro Particolare 20772

Registro Generale 35548

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18156/8662 del 11/06/2007

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. 2249 del 19/03/2010 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. **Annotazione** n. 3991 del 02/09/2013 (INEFFICACIA TOTALE)

2 TRASCRIZIONE IN DATA 05/02/2010

Registro generale n. 4865

Registro particolare n. 2608

Presentazione n. 156 del 05/02/2010

ATTO GIUDIZIARIO - 12/12/2009 Numero di repertorio 10528

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale [REDACTED]

Sede BRESCIA (BS)

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Richiedente STUDIO LEGALE AVV. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

contro i soggetti:

1. [REDACTED]

3 TRASCRIZIONE IN DATA 13/10/2021

Registro generale n. 48278

Registro particolare n. 32178

Presentazione n. 50 del 13/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - 27/05/2021 Numero di repertorio 88/2021

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore di: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

contro i soggetti: [REDACTED]



Immobile 3. Box auto singolo - foglio 13, mapp. 62, sub. 31 – cat. C/6

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI

1 TRASCRIZIONE IN DATA 20/06/2007

Registro Particolare 20772

Registro Generale 35548

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18156/8662 del 11/06/2007

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. 2249 del 19/03/2010 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. **Annotazione** n. 3991 del 02/09/2013 (INEFFICACIA TOTALE)

2 TRASCRIZIONE IN DATA 05/02/2010

Registro generale n. 4865

Registro particolare n. 2608

Presentazione n. 156 del 05/02/2010

ATTO GIUDIZIARIO - 12/12/2009 Numero di repertorio 10528

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale [REDACTED]

Sede BRESCIA (BS)

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Richiedente STUDIO LEGALE AVV. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

contro i soggetti:

1. [REDACTED]

3 ISCRIZIONE IN DATA 02/02/2021

Registro Particolare 642

Registro Generale 3819

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3759 del 10/07/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4 TRASCRIZIONE IN DATA 13/10/2021

Registro generale n. 48278

Registro particolare n. 32178

Presentazione n. 50 del 13/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - 27/05/2021 Numero di repertorio 88/2021

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore di: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

contro i soggetti: [REDACTED]

LOTTO 1 – Legittimità edilizia-urbanistica e relativa dichiarazione di rispondenza

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita ad un controllo della presenza dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nella documentazione allegata ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale mediante richiesta di accesso agli atti ai sensi della Legge 241/1990; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Si procede alla valutazione della legittimità edilizia urbanistica dei tre immobili afferenti al lotto 1.

Riguardo agli immobili 1 e 2 si attesta quanto segue:

Immobile 1. Appartamento quadrilocale - foglio 13, mapp. 68, sub. 513 – cat. A/2

Immobile 2. Cantina - foglio 13, mapp. 68, sub. 507 - cat. C/2

Il fabbricato in cui hanno sede l'immobile residenziale e la cantina è **anteriore al 01/09/1967**, come risulta anche dalla mappa storica del Comune di Capriolo, ma è stato oggetto di interventi negli anni Novanta del XX secolo.

Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Capriolo, nel corso dell'accesso agli atti effettuato in data 28/11/2025 sono stati esaminati i seguenti titoli autorizzativi:

1. Pratica edilizia n. 40/1955 (relativa a Immobile 1 – residenziale e Immobile 2 -cantina)

Sistemazione parziale della Casa "Ochi"

Intestatario: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

2. Concessione edilizia 2622/1995 rilasciata il 19/01/1996 (relativa a Immobile 1 – residenziale e Immobile 2 -cantina)

Sistemazione delle facciate, della copertura e del vano scala

Intestatario: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Rilasciata con prescrizioni: il diametro delle aperture tonde sul vano scale dovrà essere ridotto alla misura di 80 cm. (La pratica contiene documentazione fotografica dello stato degli immobili al 1995)

3. Denuncia di inizio Attività 3633/2000 (relativa a Immobile 1 – residenziale)

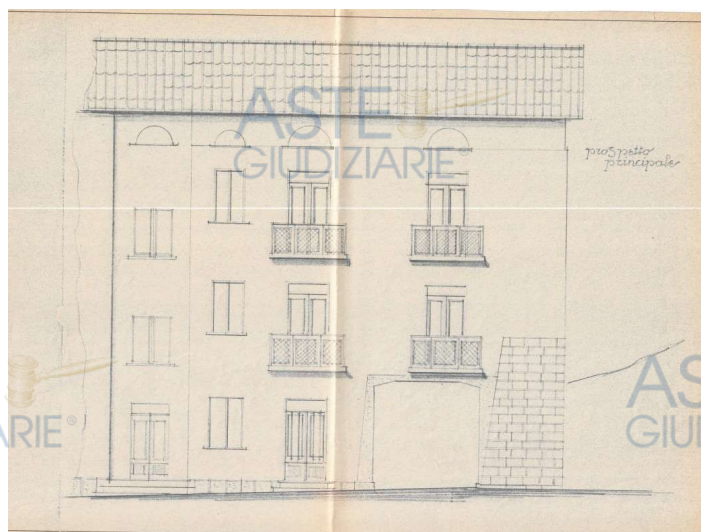
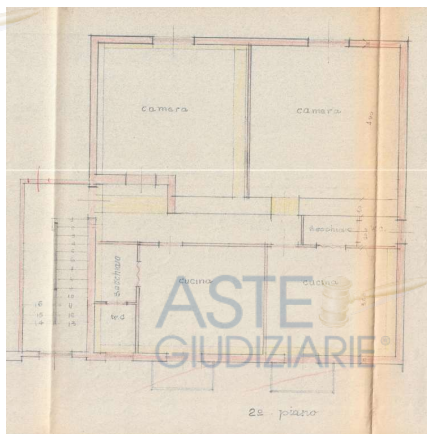
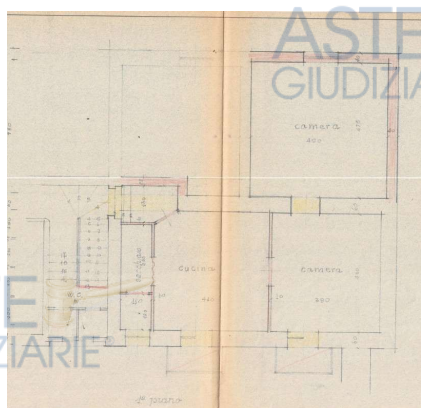
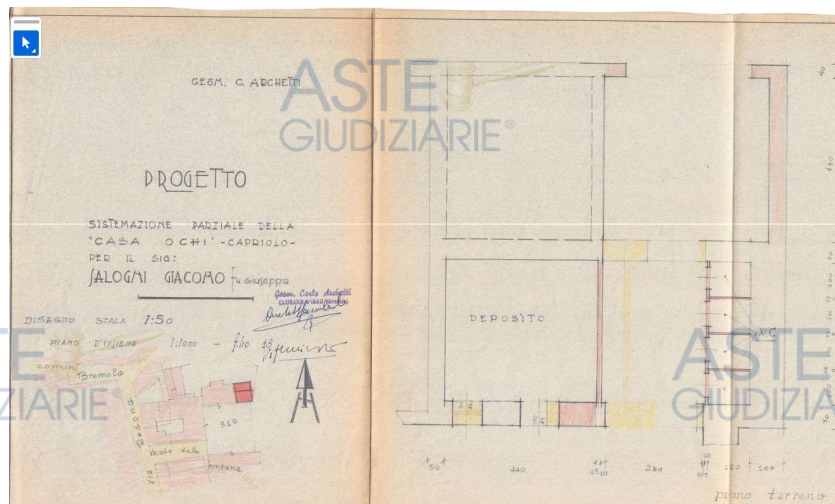
Manutenzione straordinaria. Trasformazione di finestre in portefinestre

Intestatario: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

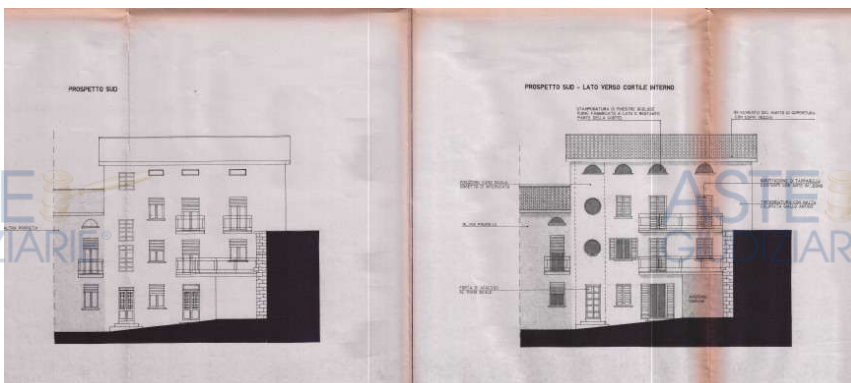
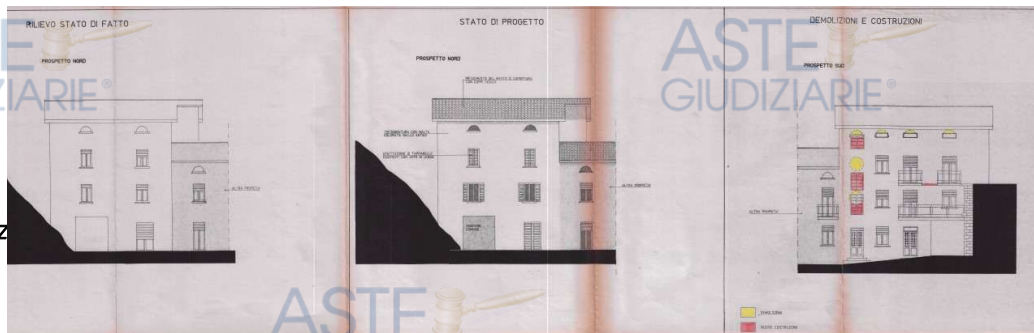
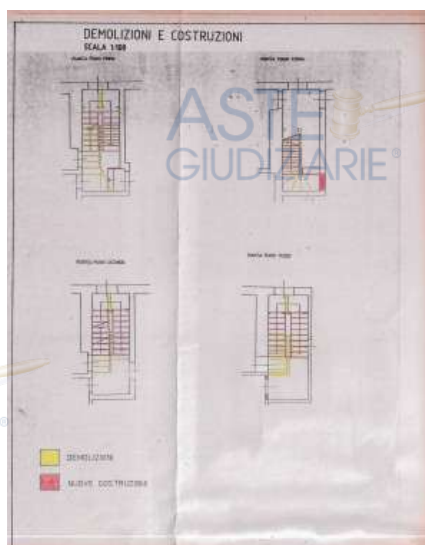
La PRATICA EDILIZIA 40/1955 riguarda interventi di sistemazione parziale che interessano il piano terra, il primo e il secondo.

Non viene riportata la pianta del piano terzo, dove ha sede l'immobile oggetto di stima, ma dal disegno del prospetto verso la corte risulta evidente che si trattava di un piano a destinazione non residenziale, probabilmente una soffitta, anche in considerazione della scarsa altezza in gronda.



La CONCESSIONE EDILIZIA 2622/1995 rilasciata il 19/01/1996 riguarda un intervento di **Sistemazione delle facciate, della copertura e del vano scala**. Il progetto prevede una semplice **manutenzione della copertura**, oltre che un intervento sul prospetto sud verso la corte, dove si prevede di sostituire le finestre rettangolari del vano scale con finestre tonde e di creare una sommità arcuata alle finestrelle del piano terzo, in analogia al prospetto in lato nord, piano terzo che appare ancora un sottotetto. La concessione è rilasciata con la prescrizione che il diametro delle aperture tonde sul vano scale debba essere ridotto alla misura di 80 cm.

Si nota che, rispetto alla pratica edilizia del 1955, nei disegni dello stato di fatto i prospetti appaiono più alti, come si evidenzia sul prospetto sud, come se fosse stato realizzato un sovralzo.



Un'importante testimonianza è rappresentata dalla documentazione fotografica allegata alla pratica edilizia 2622/1995, che rappresenta lo stato degli immobili al 1995, in cui è evidente che a quella data il piano terzo è un sottotetto non abitabile.

Le fotografie appaiono in contrasto con la rappresentazione dello stato di fatto che viene allegata al progetto (si veda al pagina precedente) perché le facciate, nelle immagini fotografiche, appaiono più basse di come vengono rappresentate nei disegni, evidenziando la presenza di un terzo piano che è un sottotetto di altezza limitata.



La DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ 3633/2000 prevede un intervento di semplice *Manutenzione straordinaria mediante trasformazione di finestre in portefinestre*.

Nella tavola allegata il terzo piano viene rappresentato per la prima volta anche in pianta.

Alla data di presentazione della pratica lo stato di fatto risulta essere un immobile a destinazione residenziale, corrispondente allo stato attuale.

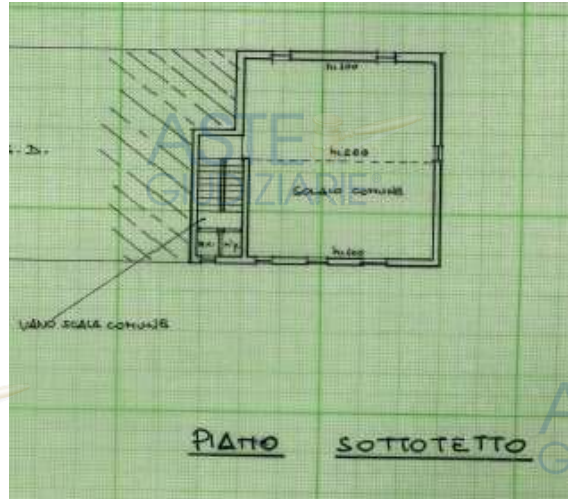
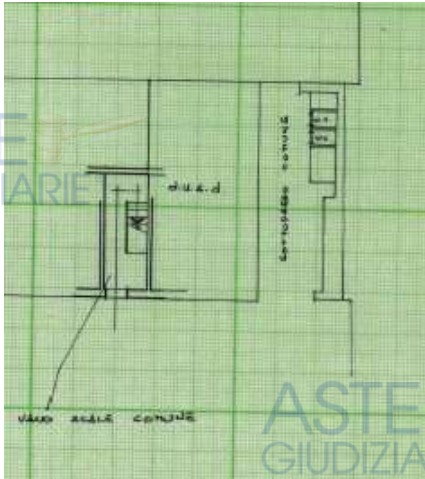
I prospetti risultano più alti rispetto alle rappresentazioni contenute nelle pratiche precedenti e il terzo piano risulta ora un'abitazione, dotata di finestre rettangolari che vengono trasformate in porte finestre.



Tramite accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia è stata reperita la **planimetria catastale del 1982** (data: **04/09/1982** – prot. 7158), nella quale si evidenzia che il piano terzo era costituito da un ambiente unico, con destinazione a sottotetto, di proprietà condivisa con i piani inferiori e con altezze differenti rispetto a quelle attuali:

in colmo H= 265 cm - in gronda H=100 cm

Rispetto alla **planimetria catastale** (presumibilmente di primo impianto, dato che non ne sono state reperite versioni precedenti depositate presso l'Agenzia delle Entrate), il tetto dell'immobile attuale risulta più alto di circa un metro, sia in gronda che in colmo.



Pertanto,

- vista la planimetria di catastale, del 1982, che può probabilmente essere considerata di primo impianto;
- viste le pratiche edilizie già citate reperite presso l'ufficio Tecnico comunale,
- considerato che non è stata reperita alcuna pratica edilizia che giustifichi la trasformazione del sottotetto/deposito, come rappresentato nella pratica **CONCESSIONE EDILIZIA 2622/1995**, nell'immobile a destinazione residenziale, dotato di impianti, che ritroviamo nella **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ 3633/2000**,
- considerato che non è stata rinvenuta alcuna pratica di condono o sanatoria in quell'arco temporale o negli anni successivi,

per tutto quanto sopra si può dichiarare che

l'**Immobile 1 - Appartamento quadrilocale - foglio 13, mapp. 68, sub. 513 – cat. A/2**, occupante il piano terzo, **NON RISULTA CONFORME SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO** allo stato autorizzativo rilasciato dal Comune di Capriolo.

Risulta infatti autorizzato uno spazio sottotetto con destinazione a soffitta comune (deposito), privo di impianti e di tramezzature distributive e con altezze interne diverse rispetto a quelle attuali, inferiori di circa un metro rispetto a quelle rilevate.

Si può ipotizzare che l'immobile residenziale sia stato ricavato mediante intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e modifica delle altezze, per renderlo idoneo alla destinazione residenziale, senza che risulti presentata alcuna pratica edilizia all'Ufficio Tecnico Comunale.

Riguardo alla SANABILITA' dell'ABUSO, dall'analisi della documentazione e da un confronto con il tecnico comunale in data 03.02.2026, le difformità risultano NON SANABILI, in quanto realizzate mediante incremento volumetrico e incremento di altezza della copertura (in colmo e in gronda) e pertanto in contrasto con le NTA del piano delle Regole del Comune di Capriolo che per edifici ricadenti nei N.A.F. non prevedono tale possibilità.

Ttra l'altro, l'art. 14 delle NTA, al comma 3 relativo al recupero dei sottotetti (ipotesi che potrebbe essere considerata per un'eventuale pratica in sanatoria, prevede che

"In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articoli 63 e 64, i seguenti ambiti territoriali:

a. nucleo di antica formazione, ad esclusione delle categorie A.4 e A.5;

[...]"

Pertanto, essendo il fabbricato classificato come A3 – FABBRICATI DI VALORE STORICO AMBIENTALE – tale ipotesi non è praticabile.

Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite il proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nella perizia di stima.

Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune. Non si può tassativamente escludere che le condizioni di sanabilità e la relativa quantificazione degli importi delle oblazioni possano variare in futuro per:

- possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione alla definizione dei parametri ed elementi stereometrici per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione alle potenzialità edificatorie, etc.

- possibili variazioni delle disposizioni normative statali e regionali

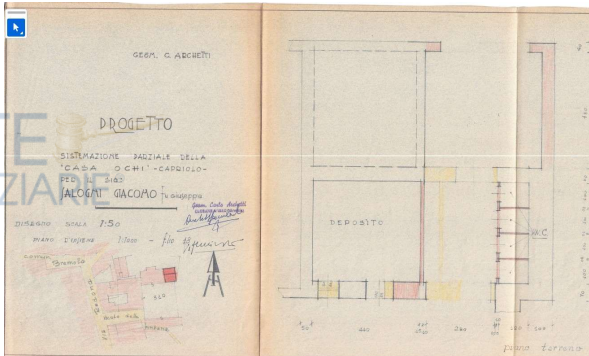
- possibili variazioni di tariffe, oneri, sanzioni e oblazioni, inquadramento della difformità.

La possibilità, nel caso in questione, risulta assai remota in quanto le difformità abusive riguardano un immobile ricadente all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, su un fabbricato catalogato come "cat. A3 – Fabbricati di valore storico e ambientale".

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DEL PERITO RELATIVAMENTE ALL' IMMOBILE 2
Immobile 2. Cantina - foglio 13, mapp. 68, sub. 507 - cat. C/2

Con la **PRATICA EDILIZIA 40/1955**, riguardante interventi di **sistemazione parziale** che interessano il piano terra, il primo e il secondo, vengono rappresentate in progetto 4 vani con destinazione "wc" al piano terra, nello spazio sottostante l'androne comune.

Tale rappresentazione **NON è conforme allo stato realizzato**, in quanto non corrisponde la posizione del blocco wc rispetto all'androne (il progetto del 1955 posizionava i wc nel vano sud dell'androne, mentre le cantine risultano attualmente nel vano a nord)



Pertanto,

- vista la planimetria di catastale, del 1982;
- vista **PRATICA EDILIZIA 40/1955** reperita presso l'ufficio Tecnico comunale,
- considerato che non è stata rinvenuta alcuna pratica di condono o sanatoria in quell'arco temporale o negli anni successivi,

per tutto quanto sopra si può dichiarare che

l'Immobile 2 - Immobile 2. Cantina - foglio 13, mapp. 68, sub. 507 - cat. C/2 occupante il piano terra non risulta CONFORME SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO allo stato autorizzativo rilasciato dal Comune di Capriolo, né per destinazione, né per impianto architettonico/edilizio.

Considerate le ridotte dimensioni dell'immobile, le sue caratteristiche architettoniche ed edilizie, la scarsa funzionalità, nonché il valore commerciale irrisorio, non si ritiene opportuno valutare ipotesi di sanabilità.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DEL PERITO RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE 3

Immobile 3. Box auto singolo - foglio 13, mapp. 62, sub. 31 – cat. C/6

Riguardo all'edificio interrato in cui ha sede il box auto, esso fa parte di un piano di recupero complessivo che riguarda altri corpi edilizi residenziali e con il quale si realizzano posti auto pertinenziali. In particolare, è stato esaminato il seguente titolo autorizzativo:

Concessione edilizia 2789/1996 rilasciata il 09/09/1996 (relativa a Immobile 3 - box auto)

Variante alla concessione 2028/1991 "Piano di recupero isolato urbano denominato Casa Ochi – Zona di recupero 2"

Intestatario: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Pertanto,

- vista la **Concessione edilizia 2789/1996 rilasciata il 09/09/1996** reperita presso l'ufficio Tecnico comunale,

si può dichiarare che

l'Immobile 3. Box auto singolo - foglio 13, mapp. 62, sub. 31 – cat. C/6 occupante il piano interrato risulta CONFORME SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO allo stato autorizzativo rilasciato dal Comune di Capriolo, sia per destinazione, che per impianto architettonico.

LOTTO 1 – Conformità catastale

Immobile 1. Appartamento quadrilocale - foglio 13, mapp. 68, sub. 513 – cat. A/2

Documentazione visionata da siti web SIS.TER e presso accesso Agenzia delle Entrate (17/12/2025)

Date verifica catastale: 31/10/2025 – 20/11/2025 - 17/12/2025

Identificazione catastale:

Immobile 1.	Abitazione di tipo civile
Sezione NCT Capriolo	foglio 13, mapp. 68, sub. 513
Categoria	A/2
Classe	4
Consistenza	5,5 vani
Sup. Catastale:	115 mq – totale escluse aree scoperte: 115 mq
Rendita	€ 383,47
Ubicazione:	Largo Ochi, 9, Capriolo (BS)
Piano	3

In funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, è possibile dichiarare la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale dell'immobile in quanto **sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.**



Immobile 2. Cantina - foglio 13, mapp. 68, sub. 507 - cat. C/2

Documentazione visionata da siti web SIS.TER e presso accesso Agenzia delle Entrate (17/12/2025)
Date verifica catastale: 31/10/2025 – 20/11/2025 - 17/12/2025

Identificazione catastale:

Immobile 2.	Cantina
Sezione NCT Capriolo	foglio 13, mapp. 68, sub. 507
Categoria	C/2
Classe	2
Consistenza	3 mq
Sup. Catastale:	3 mq
Rendita	€ 3,87
Ubicazione:	Largo Ochi, Capriolo (BS)
Piano	T

In funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, è possibile dichiarare la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in quanto **sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.**

DATA PRESENTAZIONE: 09/12/1997 - DATA: 20/11/2025 - n. T19954 - Richiedente: CDALMERZMISCRISM

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

MOD. 90 (CFU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di...CAPRIOLO... via...LARGO OCHI... civ...5...

PIANTA PIANO TERRA

STESSA DITTA ALTRA U.I.
ANDRONE COMUNE 1000
CANTINA 10240
STESSA DITTA ALTRE U.I.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐ Compiuta dal: ING. PAGLIARI MASSIMO (Firma soggetta a norme)

Denuncia di variazione ☒ (Firma soggetta a norme)

Data presentazione: 09/12/1997 - Data: 20/11/2025 - n. T19954 - Richiedente: CDALMERZMISCRISM

Totale: 3,87 - Foglio di proprietà: 13 - Mappa: 68 - Sub. 507

09/11/1997 - Firma: [Firma]

sub. 31 – cat. C/6
accesso Agenzia delle En

Ubicazione:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2025 - Comune di CAPRIOLO(B711) - < Sez. urbana NCT - Foglio 13- Particella 62 - Subalterno 3190

LOTTO 1 – VALUTAZIONE

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto 1** così costituito:

Immobile 1. Appartamento quadrilocale - foglio 13, mapp. 68, sub. 513 – cat. A/2I

Immobile 2. Cantina - foglio 13, mapp. 68, sub. 507 - cat. C/2

Immobile 3. Box auto singolo - foglio 13, mapp. 62, sub. 31 – cat. C/6

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore effettuata con il metodo di stima analitico, ricercando il tasso di fruttuosità del bene.

Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile.

Riguardo agli immobili 1 e 2 (appartamento e cantina)

è necessario tenere presente che **risultano non conformi dal punto di vista edilizio e urbanistico e non sanabili**. Si ritiene di procedere con le seguenti valutazioni:

STIMA PER VALORI UNITARI

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive.

Fonte: Banca Dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA **Comune:** CAPRIOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – stato conservativo NORMALE

Destinazione: Residenziale

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L): min € 1.050,00 – max 1350,00 mq

SUPERFICIE LORDA

	SUPERFICIE LORDA mq		mq
appartamento	109,25	100%	109,25
cantina	2,10	25%	0,53
totale			109,78

Fatte le opportune valutazioni, raffrontato l'immobile con altri immobili oggetto di recente compravendita nella zona, aventi caratteristiche simili, si ritiene di poter assumere come valore unitario l'importo di **1.250,00 €/mq (iva esclusa)**

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche incidenti sul valore unitario di mercato

- | | |
|---|------|
| – U fattore relativo all'ubicazione ed al contesto:
(incremento del 1% - zona centrale, contesto residenziale) | 1,10 |
| – D fattore relativo alle dimensioni: | 1,05 |
| – Q fattore relativo a finiture e dotazioni: | 0,98 |
| – V fattore relativo alla vetustà e allo stato di manutenzione: | 0,98 |

Determinazione del valore unitario di mercato:

Valore medio unitario x U x D x Q x V =

$$1.250,00 \text{ €/mq} \times 1,10 \times 1,05 \times 0,98 \times 0,98 =$$

$$1.386,00 \text{ €/mq (iva esclusa)}$$

Determinazione dei valori di mercato

Di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile agli immobili 1 e 2 in esame:

Superficie commerciale x Valore unitario di mercato =

$$= 109,78 \text{ mq} \times 1.386,00 \text{ €/mq} =$$

$$152.155,00 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO in condizioni normali arrotondato:

$$152.000,00 \text{ €}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI della stima:

riduzioni per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-10%)

$$152.000,00 - (152.000,00 \times 10\%) =$$

$$136.800,00 \text{ €}$$

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato.

Infatti, in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo.

Pertanto, si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il **valore unitario del canone mensile percepibile per immobili simili in zona pari** (min. 3,50 €/mq – max 4,50 €/mq)

Il valore del canone mensile viene posto pari a **€ 4,30 €/mq**, e si ottiene un

REDDITO LORDO ANNUO di **€ 4,30 x 109,78 x 12 = € 5.664,65**.

Detraendo le tasse e imposte varie (25% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un

REDDITO NETTO ANNUO pari a **€ 5.664,65 x (1,00 - 0,30) = € 3.965,25**

che conduce ad un **tasso di fruttuosità** pari a **€ 3.965,25 / € 136.800,00 = 0,02898 = 2,90%**.

VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile residenziale **illegittimo e non sanabile**.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, ma gli immobili possono costituire oggetto di vendita forzata purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Precisato che **“le nullità”** di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 **non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari concorsuali** (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Si fa presente che non esiste ad oggi alcun ordine di demolizione dell'immobile, né si ha notizia che gli uffici comunali si apprestino a emanarlo, o che sia stato avviato un procedimento amministrativo orientato in tal senso.

Poiché si presume che non si possa ragionevolmente pensare di abbattere l'immobile dall'oggi al domani, questi immobili hanno un proprio commercio "*praeter legem*", e conservano un apprezzabile "**Valore d'Uso**", perché il rischio della demolizione appare relativamente remoto.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "**Valore d'Uso**", sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

In quest'ottica, nel caso specifico, considerata l'assenza di ordinanza di demolizione nonché l'assenza di avvio di procedimenti in tal senso, la sottoscritta propende per una stima pari al **Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio** (ma si riporta tabella con varie scadenze a disposizione del Giudice per le sue valutazioni).

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre **nei successivi venti anni**.

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1) / r$$

Dove:

- Af = valore finale del bene
- a = reddito netto annuo
- q = montante unitario
- n = annualità
- r = saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il **valore locativo annuo netto** (pari a € 3.965,25), determinato in precedenza, e il tasso di capitalizzazione, assunto prudenzialmente pari a 2,90%, avremo un valore d'uso **ventennale**:

$$Af = € 3.965,25 (1,02920 - 1) / 0,029 = 105.470,00 €$$

anni	Valore d'uso in euro	arrotondato
10	45.248,35	45.000,00
15	73.211,00	73.000,00
20	105.470,00	105.500,00

Adeguamento o correzione Modalità di determinazione Valore [€]

Riduzione della garanzia per l'assenza pari al 5% del valore di stima (5.275,00 €)

In conclusione, si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile 1 (appartamento) e dell'immobile 2 (cantina) in

$$€ 105.500,00 - (105.500,00 \times 5\%) = € 100.225,00$$

LOTTO 1 - VALORE D'USO IMMOBILI 1 e 2:

€ 100.225,00

A tale valore degli immobili 1 e 2 va aggiunto il valore dell'autorimessa (box) facente parte del lotto 1.

Riguardo all'immobile 3 (autorimessa-box)

Il valore dell'autorimessa viene invece considerato come **probabile valore di mercato** in quanto, a differenza degli immobili 1 e 2, risulta legittimato dal punto di vista edilizio-urbanistico e conforme alla planimetria catastale.

STIMA PER VALORI UNITARI

autorimessa	17,50 mq	100,00%	17,50 mq
-------------	----------	---------	----------

Fonte: Banca Dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA Comune: CAPRIOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Box

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L):

min €/mq 750,00 – max €/mq 910,00

Fatte le opportune valutazioni, raffrontato l'immobile con altri immobili oggetto di recente compravendita nella zona, aventi caratteristiche simili, si ritiene di poter **assumere come valore unitario l'importo di 850,00 €/mq (iva esclusa)**

Superficie commerciale x Valore unitario di mercato =

= 17,50 mq x 850,00 €/mq =

14.845,00 €

VALORE DI MERCATO arrotondato:	14.500,00 €
--------------------------------	-------------

LOTTO 1 - VALORE DI MERCATO IMMOBILE 3:	€ 14.500,00
---	-------------

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1

VALORE D'USO VENTENNALE dell'immobile 1(appartamento) e dell'immobile 2 (cantina): € 100.225,00

VALORE DI MERCATO dell'immobile 3 (autorimessa/box):

€ 14.500,00

VALORE TOTALE LOTTO 1 – Immobili 1 - 2 - 3:	€ 114.725,00
---	--------------

LOTTO 2

Autorimessa/Box auto

Immobile 4.

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 62, sub. 33

cat. C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - ubicazione: Largo Ochi, Capriolo (BS)

proprietà 1/1 –

Si ritiene possa essere costituito un lotto relativamente al box auto singolo, in considerazione della destinazione che potrebbe essere particolarmente appetibile nel centro storico.

Immobile 4.	Autorimessa/Box auto
Sezione NCT Capriolo	foglio 13, mapp. 62, sub. 33
Categoria	C/6
Classe	3
Consistenza	14 mq
Rendita	Euro 26,03
Ubicazione:	Largo Ochi, Capriolo (BS)
Piano	S1

LOTTO 2 – Descrizione sintetica

Immobile 4. Box auto singolo - foglio 13, mapp. 62, sub. 33 – cat. C/6

Box auto singolo ricavato al piano seminterrato, accessibile mediante rampa comune e spazio di distribuzione comune ad altri box, sottostante a corte comune adibita a parcheggio.

La chiusura avviene mediante basculante metallica, la pavimentazione è in cemento, le pareti e il soffitto sono intonacati; lo stato di manutenzione è scarso e le parti comuni (spazio di distribuzione) presentano diffusi fenomeni di umidità derivanti da infiltrazioni d'acqua, in particolare dai grigliati di aerazione in copertura.

Superfici accessorie

Autorimessa	Mq 16,60
-------------	-----------------

LOTTO 2 – Ispezioni ipotecarie

Da ispezioni ipotecarie presso l'*Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare* servizio via WEB mediante Sister, eseguite in data **16/01/2026 e 17/01/2026** riguardo all'immobile oggetto di stima risulta quanto segue:

Immobile 4. Box auto singolo – foglio 13, mapp. 62, sub. 33 – cat. C/6 **RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI**

1 TRASCRIZIONE IN DATA 20/06/2007

Registro Particolare 20772

Registro Generale 35548

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18156/8662 del 11/06/2007

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. 2249 del 19/03/2010 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. **Annotazione** n. 3991 del 02/09/2013 (INEFFICACIA TOTALE)

2 TRASCRIZIONE IN DATA 05/02/2010

Registro generale n. 4865

Registro particolare n. 2608

Presentazione n. 156 del 05/02/2010

ATTO GIUDIZIARIO - 12/12/2009 Numero di repertorio 10528

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale [REDACTED]

Sede BRESCIA (BS)

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Richiedente [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

contro i soggetti:

1. [REDACTED]

3 ISCRIZIONE IN DATA 02/02/2021

Registro Particolare 642

Registro Generale 3819

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3759 del 10/07/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4 TRASCRIZIONE IN DATA 13/10/2021

Registro generale n. 48278

Registro particolare n. 32178

Presentazione n. 50 del 13/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - 27/05/2021 Numero di repertorio 88/2021

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore di: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

contro i soggetti: [REDACTED]

LOTTO 2 – Legittimità edilizia-urbanistica e relativa dichiarazione di rispondenza

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita ad un controllo della presenza dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nella documentazione allegata ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale mediante richiesta di accesso agli atti ai sensi della Legge 241/1990; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Si procede alla valutazione della legittimità edilizia urbanistica dell'immobile afferente al lotto 2.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA DEL PERITO RELATIVAMENTE ALL' IMMOBILE 4 Immobile 4. Box auto singolo - foglio 13, mapp. 62, sub. 33 – cat. C/6

Riguardo all'edificio interrato in cui ha sede il box auto, esso fa parte di un piano di recupero complessivo che riguarda altri corpi edilizi residenziali e con il quale si realizzano posti auto pertinenziali. In particolare, è stato esaminato il seguente titolo autorizzativo:

Concessione edilizia 2789/1996 rilasciata il 09/09/1996

Variante alla concessione 2028/1991 "Piano di recupero isolato urbano denominato Casa Ochi – Zona di recupero 2"

Intestatario: Cominardi

Progettista: Geom.

Pertanto, vista la **Concessione edilizia 2789/1996 rilasciata il 09/09/1996** reperita presso l'ufficio Tecnico comunale, si può dichiarare che

l'Immobile 4. Box auto singolo - foglio 13, mapp. 62, sub. 33 – cat. C/6 occupante il piano interrato risulta **CONFORME SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO** allo stato autorizzativo rilasciato dal Comune di Capriolo, sia per destinazione, che per impianto architettonico.



Immobile 4. Box auto singolo - foglio 13, mapp. 62, sub. 33 – cat. C/6

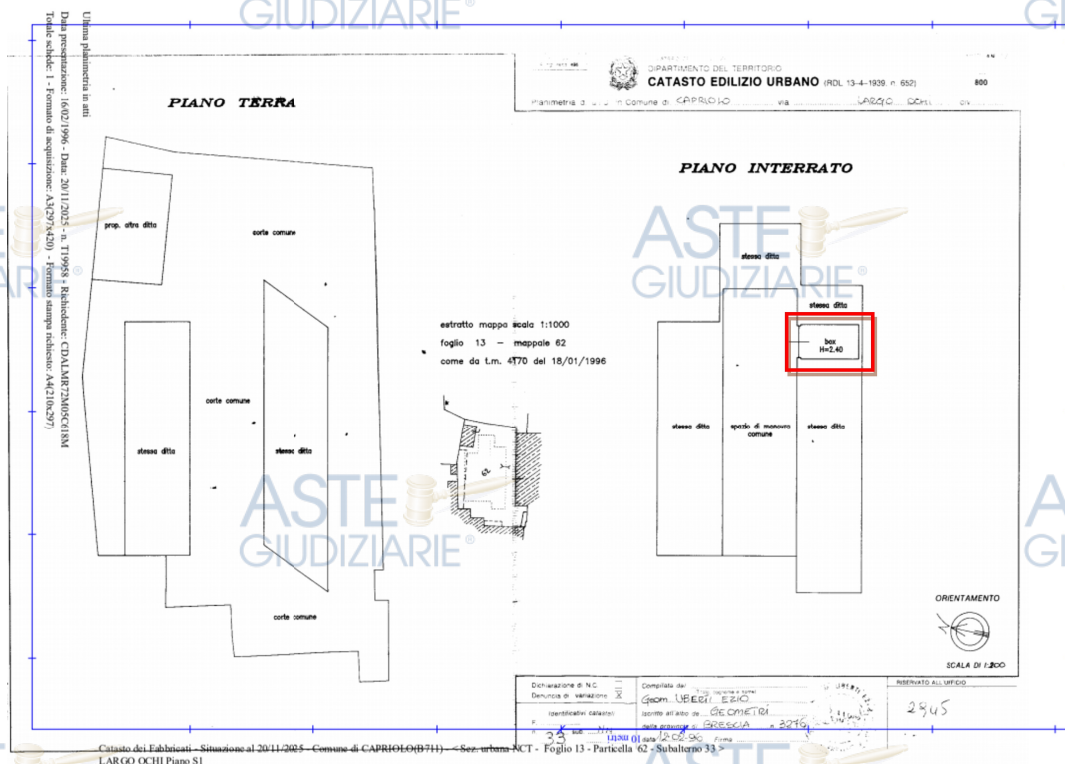
Documentazione visionata da siti web SIS.TER e presso accesso Agenzia delle Entrate (17/12/2025)

Date verifica catastale: 31/10/2025 – 20/11/2025 - 17/12/2025

Identificazione catastale:

Immobile 4.	Autorimessa/Box auto
Sezione NCT Capriolo	foglio 13, mapp. 62, sub. 33
Categoria	C/6
Consistenza	14 mq
Rendita	€ 26,03
Ubicazione:	Largo Ochi, Capriolo (BS)
Piano	S1

In funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, è possibile dichiarare la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale dell'immobile in quanto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



LOTTO 2 – VALUTAZIONE

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto 2 così costituito:

Immobile 4. Box auto singolo - foglio 13, mapp. 62, sub. 33 – cat. C/6

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore effettuata con il metodo di stima analitico, ricercando il tasso di fruttuosità del bene.

Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile.

STIMA PER VALORI UNITARI

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive.

autorimessa	16,50 mq	100,00%	16,50 mq
-------------	----------	---------	----------

Fonte: Banca Dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA Comune: CAPRIOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Box

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L):

min €/mq 750,00 – max €/mq 910,00

Fatte le opportune valutazioni, raffrontato l'immobile con altri immobili oggetto di recente compravendita nella zona, aventi caratteristiche simili, si ritiene di poter assumere come valore unitario l'importo di **850,00 €/mq (iva esclusa)**

Superficie commerciale x Valore unitario di mercato =

= 16,50 mq x 850,00 €/mq =

14.025,00 €

VALORE DI MERCATO arrotondato:

14.000,00 €

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2

VALORE DI MERCATO dell'immobile 4 (autorimessa/box):

€ 14.000,00

VALORE TOTALE LOTTO 2 – Immobile 4

€ 14.000,00

LOTTO 3

Posto auto scoperto

Immobile 5.

Sezione NCT Capriolo foglio 13, mapp. 62, sub. 11
cat. C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - ubicazione: Largo Ochi, Capriolo (BS)

Si ritiene possa essere costituito un lotto relativamente al posto auto esterno, in considerazione della destinazione che potrebbe essere particolarmente appetibile nel centro storico.

Immobile 5.	Posto auto scoperto
Sezione NCT Capriolo	foglio 13, mapp. 62, sub. 11
Categoria	C/6
Consistenza	17 mq
Sup. Catastale:	16 mq
Rendita	€ 21,95
Ubicazione:	Largo Ochi, Capriolo (BS)
Piano	S1 (dato errato – correttamente è piano terra T)

LOTTO 3 – Descrizione sintetica

Immobile 5. Posto auto esterno - foglio 13, mapp. 62, sub. 11 – cat. C/6

Posto auto scoperto ricavato al piano terra in cortile adibito a parcheggio.

Superfici accessorie

Posto auto scoperto	Mq 16,00
---------------------	----------

LOTTO 3 – Ispezioni ipotecarie

Da ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare servizio via WEB mediante Sister, eseguite in data **16/01/2026 e 17/01/2026** riguardo all'immobile oggetto di stima risulta quanto segue:

Immobile 5. Posto auto scoperto - foglio 13, mapp. 62, sub. 11 – cat. C/6

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI

1 TRASCRIZIONE IN DATA 20/06/2007

Registro Particolare 20772

Registro Generale 35548

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18156/8662 del 11/06/2007

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. 2249 del 19/03/2010 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 3991 del 02/09/2013 (INEFFICACIA TOTALE)

2 TRASCRIZIONE IN DATA 05/02/2010

Registro generale n. 4865

Registro particolare n. 2608

Presentazione n. 156 del 05/02/2010

ATTO GIUDIZIARIO - 12/12/2009 Numero di repertorio 10528

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale [REDACTED]

Sede BRESCIA (BS)

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Richiedente [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

contro i soggetti:

1. [REDACTED]

3 ISCRIZIONE IN DATA 02/02/2021

Registro Particolare 642

Registro Generale 3819

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3759 del 10/07/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4 TRASCRIZIONE IN DATA 13/10/2021

Registro generale n. 48278

Registro particolare n. 32178

Presentazione n. 50 del 13/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - 27/05/2021 Numero di repertorio 88/2021

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore di: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

contro i soggetti: [REDACTED]

LOTTO 3 – Legittimità edilizia-urbanistica e relativa dichiarazione di rispondenza

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita ad un controllo della presenza dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nella documentazione allegata ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale mediante richiesta di accesso agli atti ai sensi della Legge 241/1990; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Si procede alla valutazione della legittimità edilizia urbanistica dell'immobile afferente al lotto 3.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DEL PERITO RELATIVAMENTE ALL' IMMOBILE 5

Immobile 5. Posto auto scoperto - foglio 13, mapp. 62, sub. 11 – cat. C/6

Riguardo al posto auto scoperto, esso fa parte di un piano di recupero complessivo che riguarda altri corpi edilizi residenziali e con il quale si realizzano posti auto pertinenziali. In particolare, è stato esaminato il seguente titolo autorizzativo:

Concessione edilizia 2789/1996 rilasciata il 09/09/1996

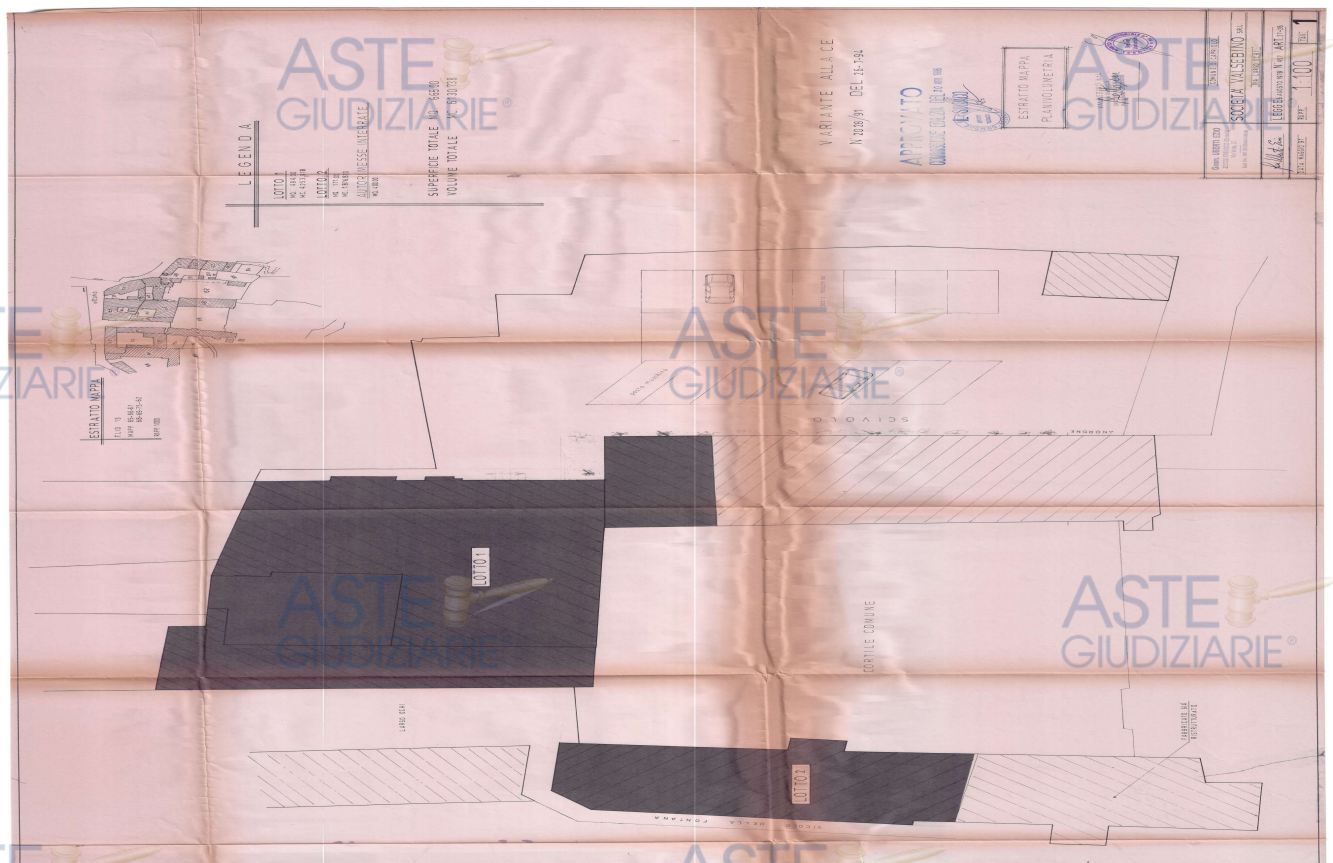
Variante alla concessione 2028/1991 "Piano di recupero isolato urbano denominato Casa Ochi – Zona di recupero 2"

Intestatario: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Pertanto, vista la Concessione edilizia 2789/1996 rilasciata il 09/09/1996 reperita presso l'ufficio Tecnico comunale, si può dichiarare che

l'Immobile 4. Box auto singolo - foglio 13, mapp. 62, sub. 33 – cat. C/6 occupante il piano interrato risulta CONFORME SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO allo stato autorizzativo rilasciato dal Comune di Capriolo, sia per destinazione, che per impianto architettonico.



LOTTO 3 – Conformità catastale

Immobile 5. Posto auto scoperto - foglio 13, mapp. 62, sub. 11 – cat. C/6

Documentazione visionata da siti web SIS.TER e presso accesso Agenzia delle Entrate (17/12/2025)

Date verifica catastale: 31/10/2025 – 20/11/2025 - 17/12/2025

Identificazione catastale:

Immobile 5.	Posto auto scoperto
Sezione NCT Capriolo	foglio 13, mapp. 62, sub. 11
Categoria	C/6
Consistenza	17 mq
Sup. Catastale:	16 mq
Rendita	€ 21,95
Ubicazione:	Largo Ochi, Capriolo (BS)
Piano	S1 (dato errato – correttamente è piano terra T)

In funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, è possibile dichiarare la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale dell'immobile in quanto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



LOTTO 3 – VALUTAZIONE

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto 3 così costituito:

Immobile 5. Posto auto scoperto - foglio 13, mapp. 62, sub. 11 – cat. C/6

Il valore del posto auto scoperto viene considerato come probabile valore di mercato in quanto risulta legittimato dal punto di vista edilizio-urbanistico e conforme alla planimetria catastale.

Posto auto scoperto	16,00 mq	100,00%	16,00 mq
---------------------	----------	---------	----------

Fonte: Banca Dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA Comune: CAPRIOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Posti auto scoperti

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie:

min €/mq 390,00 – max €/mq 455,00

Fatte le opportune valutazioni, raffrontato l'immobile con altri immobili oggetto di recente compravendita nella zona, aventi caratteristiche simili, si ritiene di poter assumere come valore unitario l'importo di **390,00 €/mq (iva esclusa)**

Superficie commerciale x Valore unitario di mercato =

= 16,00 mq x 390,00 €/mq =

6.240,00 €

VALORE DI MERCATO arrotondato:

6.000,00 €

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3

VALORE TOTALE LOTTO 3 – Immobile 5

€ 6.000,00

La sottoscritta **Milena Vivenzi**, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n. 1921 in qualità di esperto valutatore incaricato dal curatore fallimentare, in base alla documentazione e alle indagini effettuate e in base a quanto ha potuto rilevare in loco, 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
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate
- che non ha alcun interesse verso il bene in questione
- che ha agito in accordo agli standard etici professionali
- che è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- che possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile
- che ha ispezionato di persona la proprietà
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Brescia, lì **10/02/2026**

il CTU

Arch. Milena Vivenzi





RIEPILOGO VALORI LOTTI



VALORE TOTALE LOTTO 1 – Immobili 1 - 2 - 3:	€ 114.725,00
---	--------------

VALORE TOTALE LOTTO 2 – Immobile 4	€ 14.000,00
------------------------------------	-------------

VALORE TOTALE LOTTO 3 – Immobile 5	€ 6.000,00
------------------------------------	------------

VALORE TOTALE LOTTO 1 -LOTTO 2 – LOTTO 3	€ 134.725,00
---	--------------



ELENCO ELABORATI ALLEGATI

A_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

B_ATTO DI PROVENIENZA (COMPRAVENDITA)

C_DOCUMENTAZIONE CATASTALE (PLANIMETRIA)

estratto mappa

Catasto (1982) immobile 1 e 2

elenco subalterni fg. 13 mapp. 68

elaborato planimetrico di subalternazione fg 13 mapp. 68

plan. Immobile 1

plan. Immobile 2

elenco subalterni fg. 13 mapp. 62

plan. Immobile 3

plan. Immobile 4

plan. Immobile 5

C_ACCESSO AGLI ATTI – Pratiche edilizie

E_VISURE CATASTALI

F_ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE AG. ENTRATE