

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.69/2024

Il G.O.P delegato: **dott.ssa LIANA ZACCARA**

### Anagrafica

Creditore procedente:

**Omissis**

Omissis

Omissis

Rappresentato dall'Avvocato:

**Omissis**

Omissis

Omissis

Omissis

**Omissis**

Omissis

Omissis

Omissis

Esecutato:

**Omissis**

Omissis

Omissis

Omissis

Omissis

Esperto incaricato:

**Geom. Mauro Cavalleri**

con studio in 25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E

C.F.: CVL MRA 85A02 I437N

Tel + 39 333 5763372 - Fax + 39 030 7760274

Mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Pec: mauro.cavalleri@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di BS al nr.5634

Timbro e firma



### Date

Nomina dell'esperto	13/05/2024
Conferimento dell'incarico e giuramento	22/05/2024
Invio telematico del rapporto di Valutazione	12/09/2024
Data dell'Udienza	15/10/2024



(pagina vuota)



## LOTTO 1 (A, B)

Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo, oltre a posto auto scoperto pertinenziale al piano terra	
Ubicazione	25014 Castenedolo (BS) via Monte Pasubio, 2 (appartamento) 25014 Castenedolo (BS) via M. Teresa di Calcutta, snc (posto auto)	
Identificativi catastali	Sez. NCT, Foglio n.9, <b>mapp. 153, sub. 94</b> cat. A/2, classe 4, vani 6,5, consistenza 5 vani, rendita € 387,34  <b>mapp. 153, sub. 30</b> , cat. C/6, classe 1, consistenza m <sup>2</sup> 13, rendita € 20,14	
Quota di proprietà	Omissis - Proprietà 1/1	
Esecutato	sig. Omissis per la quota di 1/1 in piena proprietà	
Divisibilità dell'immobile	no	
Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 diconsì euro	€. 130.400,00 <i>centotrentamilaquattrocento/00</i>	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1 diconsì euro	€. <b><u>117.300,00</u></b> <i>centodiciassettemilatrecento/00</i>	

### Note particolari:

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 14
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 15 e 16
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 16

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 16 - 18
Spese arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 16
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 16 e 17
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, infrastrutturali	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

#### **Limitazioni**

Assunzioni e Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 18
------------------------------------	-----------------------------	--	----------------------



## Indice

1.	Premessa .....	5
2.	Fasi - accertamenti e date delle indagini .....	6
3.	Lotto 1 (A, B) .....	8
3.1	Inquadramento dell'unità immobiliare .....	8
3.2	Descrizione dell'unità immobiliare .....	11
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	13
4.1	Situazione urbanistica .....	13
4.2	Legittimità edilizia - urbanistica .....	13
4.3	Dichiarazione di rispondenza urbanistica .....	14
4.4	Rispondenza catastale .....	15
4.5	Dichiarazione di rispondenza catastale .....	15
4.6	Verifica della titolarità .....	16
4.7	Formalità, vincoli, oneri .....	16
4.8	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	17
5	Stato di occupazione dei beni .....	18
6	Assunzioni e Condizioni Limitative .....	18
7	Analisi estimativa .....	18
8	Riepilogo dei valori di stima .....	20
9	Dichiarazione di rispondenza .....	21
10	Bibliografia .....	22
11	Allegati .....	22
12	Note di riferimento .....	132



## 1. Premessa

In seguito al reperimento della documentazione contenuta nel fascicolo telematico n.69/2024 del Tribunale di Brescia si è anzitutto potuto constatare che gli identificativi catastali riportati all'interno dell'atto di pignoramento risultavano aggiornati alla data dello stesso e che i medesimi sono rimasti attualmente invariati.

La composizione dei beni pignorati ha consentito di strutturare la presente relazione secondo un semplice e preciso ordine metodologico, per rendere organico e facilmente consultabile il suo contenuto. In una prima parte sono stati individuati i beni oggetto di pignoramento, a cui fa seguito una descrizione ed elencazione dettagliata sulla base degli elaborati grafici di progetto e catastali, propedeutica alla valutazione del bene di cui al presente rapporto di valutazione. All'interno sono stati ben chiariti i criteri valutativi adottati e sono stati indicati i riferimenti di mercato prescelti, in base ai quali sono state eseguite le comparazioni. Ai fini di più chiara individuazione dei cespiti la relazione è stata inoltre arricchita di appositi elaborati, che riportano la sagoma del fabbricato, le superfici ed i raffronti tra lo stato dei luoghi e le pratiche assentite. Completata la valutazione, un prospetto riepilogativo sintetizza i singoli valori determinati ed il complessivo valore di stima. La perizia è corredata infine da allegati riportanti gli identificativi catastali dell'immobile e tutta la documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali.



## 2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, effettuati dallo scrivente valutatore, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- 1) in data 13/05/2024, con comunicazione trasmessa mezzo pec in data 14/05/2024, il G.O.P. Dr. LIANA ZACCARA, in sostituzione dell'ill.mo Giudice dell'esecuzione, nominava il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, in qualità di esperto relativamente all'immobile oggetto di esecuzione;
- 2) in data 22/05/2024 si formalizzava in modalità telematica il conferimento dell'incarico di stima al sottoscritto geom. Mauro Cavalleri;
- 3) in data 28/05/2024, il sottoscritto prendeva visione, mediante accesso telematico, della documentazione depositata presso la Cancelleria del Tribunale;
- 4) in data 28/05/2024, il sottoscritto provvedeva a recuperare telematicamente la documentazione catastale in seguito allegata;
- 5) in data 28/05/2024, il sottoscritto, provvedeva ad inoltrare all'archivio notarile di Brescia, formale richiesta dell'atto di provenienza dei beni in argomento - ATTO DI VENDITA SOGGETTA AD I.V.A. del 30/06/2005 Notaio BRUNELLI - rep. n.68257/19728, Trascritto a Brescia in data 07.07.2005 ai nn.36043/21187;
- 6) in data 28/05/2024, il sottoscritto provvedeva a depositare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari apposita interrogazione per verificare l'esistenza di eventuali contratti d'affitto o comodato d'uso inerenti i cespiti in argomento;
- 7) in data 31/05/2024, il sottoscritto procedeva a depositare telematicamente presso il Comune di Castenedolo apposita istanza per la richiesta dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto (ufficio anagrafe);
- 8) in data 13/06/2024 il sottoscritto procedeva ad inoltrare all'amministratore condominiale apposita interrogazione circa la situazione contabile in capo all'esecutato;
- 9) in data 31/05/2024, il sottoscritto procedeva a depositare telematicamente al Comune di Castenedolo (sportello SUE) apposita istanza per la richiesta di accesso agli atti amministrativi;
- 10) in data 12/06/2024 il sottoscritto si recava, congiuntamente al delegato alla Vendita, nel Comune di Castenedolo (BS) via Monte Pasubio n.2, per visionare gli immobili ed effettuare gli opportuni rilevi;
- 11) in data 27/06/2024 il sottoscritto si recava presso il Comune di Castenedolo al fine di prendere visione, ovvero estrarre copia della documentazione di cui alla richiesta di accesso agli atti amministrativi del 31/05/2024.



- 
- 12) in data 12/09/2024, il valutatore provvedeva a concludere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte ed ultimava il proprio rapporto di valutazione;
- 13) in data 12/09/2024, il perito inviava mezzo telematico la perizia al Portale del Tribunale.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dal fascicolo telematico "Polisweb", sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali e ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e delle Entrate - Uff. Territoriale di Chiari;
- verifica documenti tecnici e non presso l'ufficio tecnico/anagrafe del Comune di Castenedolo;
- informazioni sul condominio "Cascina Passerini" e situazione contabile in capo all'esecutato, reperite presso l'amministratore condominiale Studio Ayroldi Sas, con sede in Comune di Brescia (BS) via F.lli Ugoni n.32;
- verifica documentazione notarile di proprietà (provenienza);



### 3. Lotto 1 (A, B)

#### 3.1 Inquadramento dell'unità immobiliare

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

- |                                     |           |   |
|-------------------------------------|-----------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune    | Castenedolo   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frazione  | Capodimonte   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Via       | Monte Pasubio (abitazione) e M. Teresa di Calcutta (posto auto) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico n. | 2 (abitazione) e snc (posto auto)                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> |           |   |

##### Zona

- |                                     |        |  |
|-------------------------------------|--------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | Centro storico:<br>AMBITI A1 "Tessuto urbano di interesse storico e architettonico -<br>Centri storici" - art. 31 delle N.T.A. del PdR |
|-------------------------------------|--------|--|

#### Mappa geografica



Bing maps



<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	RESIDENZIALE
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Tipologia immobiliare</b>	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Tipologia edilizia del fabbricato</b>	FABBRICATO PLURIFAMILIARE - CONDOMINIO
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>	TRILOCALE CON DOPPI SERVIZI

### Identificazione catastale

#### ❖ **Abitazione (A)** (mappale 153, subalterno 94)

<input checked="" type="checkbox"/>	Comune censuario	Castenedolo (BS)_Codice Catastale C293
<input checked="" type="checkbox"/>	Tipologia Catasto	Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/>	Identificativi	Foglio 9, Mappale 153, Subalterno 94

Identificare i confini catastali rispetto alla mappa - Abitazione Piano Secondo

- Nord-est: affaccio su a.u.i. map. 654
- Sud-est: parti comuni ed altra unità immobiliare
- Sud-ovest: affaccio su parti comuni
- Nord-ovest: altra unità immobiliare

#### ❖ **Autorimessa (B)** (mappale 153, subalterno n.30)

<input checked="" type="checkbox"/>	Comune censuario	Castenedolo (BS)_Codice Catastale C293
<input checked="" type="checkbox"/>	Tipologia Catasto	Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/>	Identificativi	Foglio 9, Mappale 153, Subalterno 30

Identificare i confini catastali rispetto alla mappa - Autorimessa Piano Terra

- Nord: altra unità immobiliare
- Est: affaccio su parti comuni
- Sud: altra unità immobiliare
- Ovest: parti comuni



### Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare residenziale (trilocale con doppi servizi) posta al piano secondo, con relativo posto auto scoperto pertinenziale al piano terra, collocati all'interno di un fabbricato condominiale denominato "CASCINA PASSERINI", costituito da 40 unità residenziali e relativi accessori, distribuiti nei due corpi di fabbrica posti fra loro ortogonalmente, con un massimo di tre piani fuori terra, oltre ad interrato, il tutto derivante dal recupero con ristrutturazione di un vecchio cascina, avvenuto tra gli anni 2001/2005 ed attualmente censito al catasto urbano con il mappale 153 del foglio 9 - Sezione NCT.

Le unità immobiliari di cui al presente rapporto di valutazione risultano essere meglio individuate con i subalterni n.94 (abitazione) e n.30 (posto auto scoperto), il tutto come in seguito descritto al successivo capitolo 3.2.

Tutto ciò premesso, per quanto concerne la composizione e distribuzione interna dei cespiti si può così semplicemente sintetizzare come segue:

**LOTTO 1,A (mappale 153 sub. 94)** abitazione di tipo civile (trilocale con doppi servizi) posta al piano secondo e costituita da cucina-soggiorno, n.2 camere, n.2 servizi igienici, n. 2 disimpegni, oltre lavanderia e n.2 terrazzi (di cui uno attualmente coperto ed utilizzato come stanza complementare al soggiorno, sebbene in realizzato in assenza di titolo).

**LOTTO 1,B (mappale 153 sub. 30)** posto auto scoperto pertinenziale posto al piano terra.

- Strutture in elevazione	: sassi/mattoni/pietrame e laterizio
- Strutture orizzontali (solai)	: laterizio armato - copertura inclinata in legno
- Murature perimetrali	: sassi/mattoni/pietrame e laterizio
- Infissi esterni	: serramenti in legno
- Infissi interni	: porte interne legno
- Finiture facciate	: parte intonaco e parte a vista
- Finiture pareti interne	: intonaco al civile
- Pavimenti zona giorno	: cotto
- Pavimenti zona notte (camere)	: cotto
- Pavimenti e Rivestimenti bagni	: gres
- Impianto di riscaldamento	: caldaia - autonomo
- Impianto sanitario (ACS)	: caldaia - autonomo
- Impianto acqua	: presente - autonomo
- Impianto gas	: presente - autonomo
- Impianto elettrico	: presente
- Impianto di raffrescamento	: presente
- Impianto allarme	: assente
- Fonti rinnovabili	: assenti
- Finiture interne	: riconducibili all'epoca della costruzione
- Classe energetica	: APE non disponibile

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>	: <b>medie</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>	: <b>privato</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>	: <b>oligopolio</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Filtering</b>	: <b>assente</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>	: <b>contrazione</b>



### 3.2 Descrizione dell'unità immobiliare

#### DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'AREA

I cespiti oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nel Comune di Castenedolo (BS), frazione Capodimonte, nell'edificio condominiale con accesso dal civico 2 di via Monte Pasubio e denominato "Cascina Passerini".

Trattasi di zona pianeggiante facente parte del "centro storico" della frazione Capodimonte, poco distante (8/10 km) dalla città di Brescia ed a quest'ultima direttamente collegata da una buona struttura viaria.

L'edificato nell'intorno risulta essere residenziale con annessi servizi (di vicinato).

#### DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO PRESSO IL QUALE SONO COLLOCATI I BENI STAGGITI

Il complesso edilizio condominiale dove trovano collocazione le unità immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione e meglio identificate al catasto fabbricati con il foglio 9, mappale 153, si colloca fra la via Monte Pasubio e la via Risorgimento.

L'accesso pedonale alle parti comuni e quindi al cespite in argomento avviene in lato sud-ovest prospiciente la via Monte Pasubio, al civico 2, per mezzo di un importante portone in legno.

L'intero corpo di fabbrica si presenta con pianta rettangolare, non simmetrica, disposto a corte con giardino interno. Le facciate esterne sono parte a vista e parte intonacate, con balconi/logge in legno, pilastri dei porticati in mattoni pieni e pietra che ne formano il motivo architettonico e caratteristico del fabbricato (ex cascinale recuperato e ristrutturato tra il 2001 ed il 2005).

Il complesso denominato condominio "Cascina Passerini" è composto da 40 unità immobiliari residenziali e relative parti comuni, precisando a tale riguardo che all'appartamento di cui al presente rapporto di valutazione compete quota parte delle seguenti utilità comuni:

- **sub. 134:** camminamenti, cortile, locale contatori ed androni - BCNC ai subalterni da 78 a 84, dall'87 al 89, dal 91 al 111, 144, 146 e 148;
- **sub. 137:** accesso pedonale - BCNC ai subalterni dal 91 al 94 e 146;
- **sub. 138:** vano scale - BCNC ai subalterni dal 91 al 94 e 146;

mentre al posto auto scoperto e l'appartamento competono quota parte delle seguenti utilità comuni:

- **sub. 75:** accesso e corte - BCNC ai subalterni dall'1 al 61, dal 65 al 73, dal 78 all'83, dall'87 all'89, dal 91 al 132, 143 e 148.

#### DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Attraverso l'ingresso pedonale condominiale, posto al civico 2 di via Monte Pasubio, proseguendo per la corte comune in direzione nord-est, si raggiungono le scale comuni che portano al piano secondo ove trova collocazione l'unità abitativa in argomento, costituita da cucina-soggiorno, n.2 camere, n.2 servizi igienici, n. 2 disimpegno, oltre lavanderia e n.2 terrazzi (di cui uno coperto ed utilizzato come stanza). L'unità è disposta su quote differenti con una scala in legno di collegamento interna.

Sempre attraversando la corte comune, ma in direzione nord-ovest, è inoltre possibile raggiungere al piano terra il posto auto scoperto di pertinenza, il cui ingresso (carraio) è sito sulla via M. Teresa di Calcutta, snc.

Relativamente ai materiali di finitura impiegati si indica che i locali interni sono intonacati al civile e tinteggiati, con pavimentazioni e rivestimenti in gres (per i servizi igienici), in cotto (per la zona giorno e notte) ed in legno (per la stanza ricavata nel terrazzo). Internamente, in corrispondenza dei muri a nord-ovest, sono presenti delle suggestive capriate in legno derivanti dal recupero del cascinale ristrutturato. Le porte interne a divisione dei locali sono il legno, così come gli infissi esterni. L'alloggio è termoautonomo, ed è dotato di impianto elettrico e del gas, oltre a collegamento con antenna TV. Per quanto concerne il posto auto scoperto pertinenziale si presenta con pavimentazione in cubetti di pietra posati a "coda di pavone", in buono stato di manutenzione, delimitato da strisce orizzontali bianche ed una visibile indicazione del numero "30".



**GRADO DI MANUTENZIONE:**

Esternamente il fabbricato si presenta visivamente, per quanto accertabile, in buone condizioni, così come le parti comuni che pare non necessitino di particolari interventi.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è internamente in buono stato di manutenzione e, per quanto visibile, non necessita di interventi.

Per quanto accertabile gli impianti tecnologici risultano funzionanti.

**Consistenza**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                 | <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco                        |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
|   | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atti autorizzativi) |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo    | 12/06/2024   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Criterio di misurazione | <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda         |
|   | <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda                    |
|   | <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta                    |

**Calcolo delle superfici**

<b>LOTTO 1,A</b> (Foglio n.9 Mappale n.153 Subalterno n.94)			
<b>superficie comm. principale</b>	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
Abitazione_ Piano Secondo	84,92	100%	84,92
<b>superfici secondarie</b>	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
Terrazzo_ Piano Secondo	15,82	40%	6,33
Terrazzo (adibito a stanza)	13,36	40%	5,34
<b>Totale Superficie Raggugiata</b>		mq.	<b>96,59</b>

<b>LOTTO 1,B</b> (Foglio n.9 Mappale n.153 Subalterno n.30)			
<b>superficie comm. principale</b>	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
Posto auto scoperto_ Piano Terra	12,61	40%	5,04
<b>Totale Superficie Raggugiata</b>		mq.	<b>5,04</b>



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Situazione urbanistica

Il Comune di Castenedolo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 10/10/2011 e pubblicata sul BURL in data 02/05/2012 al n.18, a cui a cui si sono succedute numerose varianti, sino all'ultima (Variante per SUAP "PLCM SRL" - via Industriale) per "Variante per Sportello Unico delle Attività Produttive (art. 97, L.R. 12/2005) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.24 del 29/06/2023 e pubblicata sul BURL in data 30/08/2023 al n.35;

Consultando il portale <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp>, si possono consultare tutte le varianti intercorse dalla prima adozione sino ad oggi.

Il fabbricato ove trova collocazione l'unità immobiliare di cui al presente rapporto di valutazione, risulta classificato dalla strumentazione urbanistica vigente (Tavola 9.6 documento 536.100.01.19 del PdR seconda variante "Regime dei suoli - Area trasformata") all'interno centro storico, in AMBITI "A1- Tessuto urbano di interesse storico e architettonico - Centri storici" disciplinato dall'art. 31 delle Norme di Attuazione allegate al Piano delle Regole.

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati al Piano delle Regole e denominati rispettivamente Tavola 6.2 "piano del paesaggio sintesi sensibilità paesaggistica", si evince che il fabbricato in argomento risulta essere in classe di sensibilità paesaggistica "alta". Inoltre, all'interno del documento S3 "Classificazione centri storici, schede Capodimonte" sono riportate le modalità di intervento ammesse per i fabbricati.

Dall'analisi degli elaborati grafici allegati al Documento di Piano e denominati rispettivamente Tavola 1.2 "Piano del paesaggio vincoli paesaggistici e storici" e Tavola 5.1 "Vincoli amministrativi", si evince che il fabbricato in argomento non risulta essere interessato da alcun vincolo di natura paesaggistica e/o aree tutelate per legge, nonché di alcun vincolo di natura amministrativa, eccetto per le zone di rispetto "distanze da allevamenti" e per il solo posto auto, Carta degli ostacoli di aerodromo tipo B OACI "Superficie di salita al decollo".

### 4.2 Legittimità edilizia - urbanistica

**Anno di costruzione del fabbricato** - Inizio Lavori: settembre 2001 - Ultimazione lavori: settembre 2005

#### Titoli autorizzativi esaminati

Con accesso formale in data 27/06/2024 ai documenti amministrativi, il valutatore ha potuto visionare ed estrarre copia dei titoli abilitativi depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Castenedolo, ed inerenti il fabbricato condominiale ove trovano collocazione i cespiti di cui alla presente, quali:

- Concessione Edilizia n.1681 rilasciata in data 19/02/2001 – pratica n.21554/2000 per la "Ristrutturazione edilizia fabbricato ad uso residenziale nel P.R./4 – Cascina Passerini";
- Concessione Edilizia n.1885 rilasciata in data 27/02/2002 – pratica n.359/2001 per "Variante alla C.E. n.1681 del 19/02/2001";
- D.I.A. protocollata in data 28/02/2002 n. prot. 3939 per "Varianti a concessioni edilizie già rilasciate" - relativa ad una porzione di fabbricato che non ricomprende l'unità oggetto di perizia;
- D.I.A. protocollata in data 02/04/2004 n. prot. 6693 per "Varianti a concessioni edilizie già rilasciate per diversa partizione spazi interni e diverso taglio degli alloggi";
- Richiesta del certificato di agibilità in data 02/02/2007, prot. n.1969 - Pratica n.1969/2007.



Per quanto concerne la richiesta del certificato di agibilità sopraindicata, successivamente integrata in data 12/03/2007, si è attestata per silenzio assenso, ai sensi dell'art. 25, comma 4, del DPR n.380/2001), essendo da tale data decorso il termine di 60 giorni.

**Data di verifica** 27/06/2024 (vedi Allegato V)

#### **4.3 Dichiarazione di rispondenza urbanistica**

##### **LOTTO 1A - MAPPALE 153, SUBALTERNO 94 – ABITAZIONE**

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base alla documentazione visionata presso gli uffici comunali ed in base allo stato di fatto e conservativo dei luoghi, con la presente attesta:

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione per le seguenti motivazioni:

- discrepanza nella partizione interna dell'unità immobiliare;
- discrepanza nelle finestre esterne dell'unità immobiliare;
- discrepanza dimensioni scala interna;
- discrepanza altezze interne;
- discrepanza numero gradini fra camera e terrazzo;
- chiusura terrazzo (tamponamento laterale con porta di collegamento interna ed esterna e prolungamento copertura) per formazione di stanza complementare al locale soggiorno.

Si rende necessario procedere alla richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, il cui costo delle prestazioni tecniche viene stimato in € 2.000,00, al netto della sanzione pecuniaria (non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro), stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per la difformità citata all'ultimo punto, essendo non sanabile, si consiglia la messa in ripristino con un costo onnicomprensivo stimato in € 9.000,00.

Segue rappresentazione grafica di quanto indicato (vedi Allegato X)

##### **LOTTO 1B - SCHEDE MAPPALE 153, SUBALTERNO 30 – POSTO AUTO SCOPERTO**

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base alla documentazione visionata presso gli uffici comunali ed in base allo stato di fatto e conservativo dei luoghi, con la presente attesta:

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione

Nota:

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune di Castenedolo in occasione dell'accesso agli atti amministrativi; 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

**Geom. Mauro Cavalleri**

25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E  
Cell. 333 5763372 - Tel. 030 7760274  
mail: [geom.maurocavalleri@gmail.com](mailto:geom.maurocavalleri@gmail.com)



al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

#### 4.4 Rispondenza catastale

Gli immobili staggiti ed oggetto della presente relazione peritale sono attualmente identificati al catasto fabbricati del Comune di Castenedolo (codice C293), e più precisamente:

CATASTO FABBRICATI:

- **LOTTO 1,A:** Sez. NCT Fg. 9, mapp. 153, sub. 94  
cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 387,34
- **LOTTO 1,B:** Sez. NCT Fg. 9, mapp. 153, sub. 30  
cat. C/6, classe 1, consistenza m<sup>2</sup> 13, rendita € 20,14

**Elenco documentazione visionata**  Da siti web\_Sister

**Elenco documentazione visionata**  Visure storiche catasto Fabbricati  
 Schede Catastali  
 Elenco immobili  
 Estratto di mappa

**Data di verifica** 28/05/2024 (visure storiche, estratto mappa e richiesta planimetrie catastali)

#### 4.5 Dichiarazione di rispondenza catastale

##### LOTTO 1A - SCHEDA MAPPALE 153, SUBALTERNO 94 – ABITAZIONE

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione recuperata telematicamente dall'Agenzia Entrate e del Territorio - Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara:

- la NON REGOLARITÀ catastale del cespite in oggetto per le seguenti motivazioni:
- lieve discrepanza nella rappresentazione della partizione interna dell'alloggio al piano secondo e della posizione della finestra del locale cantina (conformi al progetto, ma difformi rispetto allo stato dei luoghi).

Al fine di regolarizzare la difformità sopraelencata, sebbene di lieve entità e sostanzialmente irrilevanti ai fini della determinazione della rendita, si rende necessario provvedere all'aggiornamento della scheda catastale dell'abitazione (probabilmente accatastando separatamente l'alloggio dai locali accessori, come dalle ultime disposizioni dell'Agenzia), per un importo delle prestazioni tecniche stimato in € 800,00, comprensivo di bolli e tributi catastali.



## **LOTTO 1B - SCHEDE MAPPALE 153, SUBALTERNO 30 – POSTO AUTO SCOPERTO**

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione recuperata telematicamente dall'Agenzia Entrate e del Territorio - Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara:

la REGOLARITÀ catastale del cespite in oggetto.

Nota:

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### **4.6 Verifica della titolarità**

Espletati gli opportuni accertamenti si riporta che la titolarità dei beni oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuta all'esecutato con ATTO DI VENDITA SOGGETTA AD I.V.A. del 30/06/2005 Notaio BRUNELLI - rep. n.68257/19728, Registrato a Brescia il 06.07.2005 al numero 5610 serie 1T, Trascritto a Brescia in data 07.07.2005 ai nn.36043/21187;

Quota di piena proprietà

Intera (1/1 Omissis - Esecutato)

Parte

Usufrutto

NO

SI se si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

Nuda proprietà

NO

SI se si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

**Estratto matrimonio dell'esecutata:**

acquisito (All.XI):

- eseguita unita in matrimonio il 08.06.2013, in regime di separazione dei beni;

- con provvedimento del Tribunale di Brescia n. 5705/2019 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

### **4.7 Formalità, vincoli, oneri**

**FORMALITA':** contratto di locazione in essere registrato presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate di Montichiari (BS) in data 28/06/2022 al n.3236 3T.

Dalle informazioni assunte sulla base dell'interrogazione effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chiari a nome dell'esecutata ed inerenti il cespite in oggetto si è riscontrata l'esistenza di un

**Geom. Mauro Cavalleri**

25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E  
Cell. 333 5763372 - Tel. 030 7760274  
mail: [geom.maurocavalleri@gmail.com](mailto:geom.maurocavalleri@gmail.com)



contratto di locazione registrato in data 28.06.2022 al n.3236 serie 3T (vedi all. XIII). Con tale contratto l'immobile sito in Comune di Castenedolo (BS) via Monte Pasubio n.2 viene locato ai sig.ri Omissis, nato a Omissis il Omissis - C.F. Omissis e Omissis, nata a Omissis il Omissis - C.F. Omissis, con decorrenza dal 01/07/2022 e scadenza 30/06/2026 e con automatico rinnovo per uguale periodo. Il canone annuo convenuto nel già menzionato contratto è di € 7.800,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 650,00.

Come richiesto nel mandato di nomina si attesta inoltre che tenuto conto della natura dell'immobile, delle superfici concesse in locazione, nonché del contesto e del grado di manutenzione, il canone pattuito, risulta a parere dello scrivente essere **congruo**.

**VINCOLI:** dalle informazioni assunte mediante consultazione della strumentazione urbanistica vigente non si riscontra che dalla lettura della tavola 5.1 "Vincoli amministrativi", si evince che il fabbricato ricade all'interno della perimetrazione per la zona di rispetto "Distanze da allevamenti" e per il solo posto auto, Carta degli ostacoli di aerodromo tipo B OACI "Superficie di salita al decollo".

**ONERI\_CONDOMINIO:** inoltrata opportuna e puntuale interrogazione allo Omissis (amministratore del denominato condominio "CASCINA PASSERINI"), è emerso che a carico dell'esecutato e relativamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione risultano spese insolute solo per l'anno in corso.

Come richiesto l'amministratore forniva, mezzo mail, le seguenti informazioni:

- l'ammontare medio annuo delle spese ordinarie dei cespiti in argomento ammonta a circa € 700,00 (vedi allegato);
- l'ammontare dell'insoluto (alla data della dichiarazione dell'amministratore) per le spese condominiali per l'anno in corso (anno 2023/2024) delle spese di gestione, sono pari ad € 562,22 (non ci sono spese straordinarie) (vedi allegato);
- non sono in corso cause o vertenze legali attive o passive (vedi allegato).

Al fine della completezza delle informazioni sopra esposte si allegano in seguito le risposte ricevute mezzo mail dall'amministratore condominiale ai relativi quesiti, nonché situazione versamenti, oltre a copia del regolamento del condominio e riparto preventivo gestione ordinaria 2023/2024 relativo alle spese condominiali per le due unità, dove all'interno sono indicati tra parentesi i millesimi di competenza della proprietà (vedi all. XII).

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalle informazioni assunte si sono riscontrate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 07/07/2005 - Registro Particolare 9024 Registro Generale 36044  
Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio 68258/19729 del 30/06/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 31/01/2013 - Registro Particolare 495 Registro Generale 3860  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 401 del 22/01/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 919 del 09/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)



- TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 5476 Registro Generale 7618  
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BRESCA Repertorio 318 del 29/01/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## 5 Stato di occupazione dei beni

Le unità oggetto del presente rapporto di valutazione risultano attualmente abitate dai sig.ri Omissis e Omissis, in forza del contratto di locazione di cui al precedente punto 4.7.

## 6 Assunzioni e Condizioni Limitative

Presenza di un contratto di un contratto di locazione registrato presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate Montichiari (BS) in data 28/06/2022 al n.3236 serie 3T, il tutto come meglio esplicitato al precedente capitolo 4.7.

## 7 Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:



*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite oggetto del presente rapporto di valutazione si ritiene pertanto opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione (o similare) dei cespiti.

Si è proceduto pertanto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, nonché analizzando annunci immobiliari del medesimo Comune (zona Capodimonte). Si è provveduto inoltre alla ricerca ed al recupero dei titoli di trasferimento di immobili posti all'interno del medesimo condominio e compravenduti negli ultimi anni (comparabili).

Dalle indagini effettuate si è accertato che il valore degli immobili posti all'interno del contesto in argomento (o limitrofi) oscilla mediamente tra un Vmin di circa 1.350,00 €/mq ed un Vmax di circa €/mq. 1.450,00. Una volta accertati i suddetti valori si sono messi in correlazione con il bene oggetto di valutazione i parametri più significativi quali la superficie, l'anno di costruzione/ristrutturazione, le finiture, la tipologia e lo stato di conservazione, l'eventuale presenza di isolamenti e/o fonti rinnovabili, nonché ogni altro elemento significativo.



<b>8 Riepilogo dei valori di stima</b>
--

**LOTTO 1 (A, B)**

Descrizione sintetica	Unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano secondo, oltre al posto auto scoperto pertinenziale posto al piano terra	
Ubicazione	25014 Castenedolo (BS) via Monte Pasubio, 2 (appartamento) 25014 Castenedolo (BS) via M. Teresa di Calcutta, snc (posto auto)	
Identificativi catastali	Sez. NCT, Foglio n.9, <b>mapp. 153, sub. 94</b> cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 387,34  <b>mapp. 153, sub. 30</b> cat. C/6, classe 1, consistenza m <sup>2</sup> 13, rendita € 20,14	
Quota di proprietà	Omissis - Proprietà 1/1	
Esecutato	Omissis per la quota di 1/1 in piena proprietà	
Divisibilità dell'immobile	no	
Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 diconsì euro	€. 130.400,00	<i>centotrentamilaquattrocento/00</i>
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1 diconsì euro	<b>€. 117.300,00</b>	<i>centodiciassettemilatrecento/00</i>



## 9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto geom. Mauro Cavalleri,  
iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5634

con la presente

### DICHIARA:

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 12/09/2024



## 10 Bibliografia

1. *IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*
2. *Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*
3. *Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
4. *La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima*
5. *Corso Geo.Val Geometri Valutatori*

## 11 Allegati

- I. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**
- II. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
- III. Rilievo fotografico
- IV. Atto di provenienza
- V. Documentazione urbanistica e titoli abilitativi
- VI. Estratto mappa catastale
- VII. Documentazione catastale
- VIII. Visure catastali (storiche)
- IX. Ispezioni ipotecarie
- X. Elaborati grafici: inquadramento lotti, stato di fatto, dimostrazione superfici e raffronto tra autorizzato e stato dei luoghi
- XI. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
- XII. Condominio: verifica eventuali insoluti, dati da amministratore e regolamento
- XIII. Contratto di locazione



**ALLEGATO - I**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
*Esecuzione Immobiliare n.69/2024*

**ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**



## **Sviluppo analitico dell'analisi estimativa**

### **CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

#### **LOTTO 1/1 (A,B)**

Per la valutazione degli immobili, il perito ritiene opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima zona territoriale.

A seguito delle analisi di mercato effettuate, considerando le caratteristiche del fabbricato, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione e il contesto, le dotazioni o le mancanze ecc. si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario differente per abitazione e pertinenze tenendo conto dello stato di manutenzione.

Il valore unitario al mq. è determinato da un complessivo giudizio medio sul grado di commerciabilità del cespite e tiene particolarmente conto dei seguenti fattori:

#### FATTORI DI DEPREZZAMENTO

- necessità di opere interne di manutenzione (ritinteggiatura bagni e pulizia pavimentazione terrazzo);
- vetustà del fabbricato
- posizione periferica al paese

#### FATTORI DI APPETIBILITA'

- vicinanza alla città;
- condominio apparentemente in buono stato di manutenzione;
- ampie dimensioni dell'alloggio.



**LOTTO 1,A** (Foglio n.9 Mappale n.153 Subalterno n.94)

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugliata (mq.)
Abitazione_Piano Secondo	84,92	100%	84,92

superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugliata (mq.)
Terrazzo_Piano Secondo	15,82	40%	6,33
Terrazzo (adibito a stanza)	13,36	40%	5,34

<b>Totale Superficie Raggugliata</b>		mq.	<b>96,59</b>
--------------------------------------	--	-----	--------------

**LOTTO 1,B** (Foglio n.9 Mappale n.153 Subalterno n.30)

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugliata (mq.)
Posto auto scoperto_Piano Terra	12,61	40%	5,04

<b>Totale Superficie Raggugliata</b>		mq.	<b>5,04</b>
--------------------------------------	--	-----	-------------

	(mq.)	valore (euro/mq.)	prezzo (euro)
Valore Lotto <b>1,A</b>	96,59	€ 1.400,00	€ 135.228,80
Valore Lotto <b>1,B</b>	5,04		€ 7.061,60
Sistemazione irregolarità due diligence - urbanistica			-€ 11.000,00
Sistemazione irregolarità due diligence - catastale			-€ 800,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 1 (A+B)			€ 130.490,40
QUOTA ESECUTATO		Proprietà 1/1	€ 130.490,40
QUOTA ESECUTATO arrotondato		Proprietà 1/1	€ <b>130.400,00</b>



**ALLEGATO – II**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
*Esecuzione Immobiliare n.69/2024*

**ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**



**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Preso atto che il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, considerato che, nel quesito formulato dal G.O.P. delegato Dott.ssa LIANA ZACCARA il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo", si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

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

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato ed all'asta;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive in fase d'asta;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerando le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 10%**.

QUOTA ESECUTATO (vedi Allegato I)	1/1 piena proprietà	€	130.400,00
RIDUZIONE VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA (10 %)		-€	13.040,00
VALORE IN VENDITA FORZATA QUOTA LOTTO 1		€	117.360,00
VALORE IN VENDITA FORZATA QUOTA LOTTO 1 arrotondato		€	<b>117.300,00</b>



**ALLEGATO - III**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
*Esecuzione Immobiliare n.69/2024*

**RILIEVO FOTOGRAFICO**





FOTOGRAFIA 1\_vista esterna ingresso pedonale dalla strada via Monte Pasubio n.2

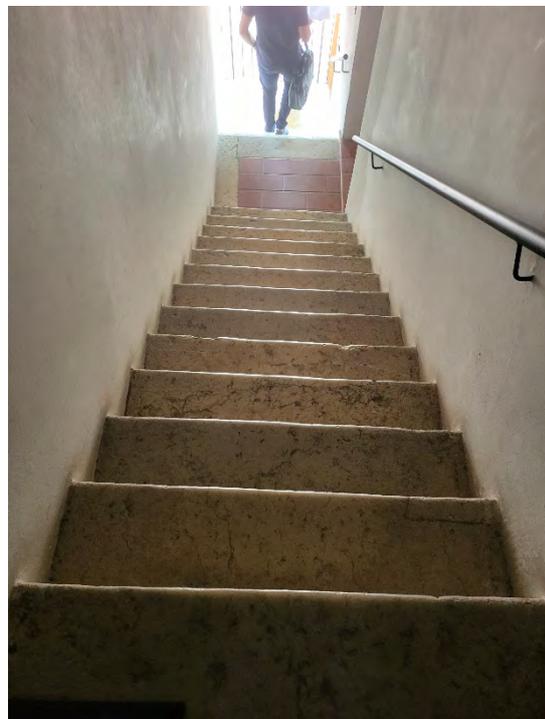


FOTOGRAFIA 2\_vista posizione dell'appartamento dalla corte comune



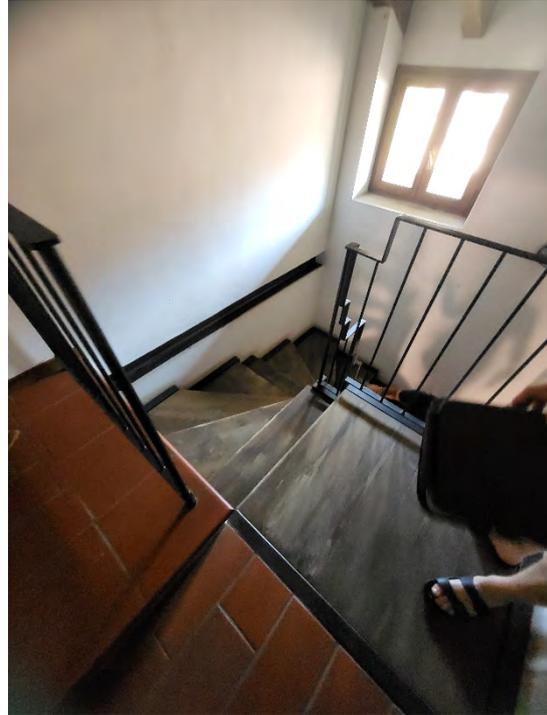


FOTOGRAFIA 3\_camminamento comune di accesso all'appartamento



FOTOGRAFIA 4 e 5\_camminamento e scala comuni di accesso all'appartamento





FOTOGRAFIA 6 e 7\_ scala comune di accesso e porta di ingresso dell'appartamento



FOTOGRAFIA 8 e 9\_ vista ingresso e disimpegno 2





FOTOGRAFIA 10\_vista interna soggiorno/cucina



FOTOGRAFIA 11\_vista interna soggiorno/cucina





FOTOGRAFIA 12 e 13\_ vista disimpegno 1 e camera 1



FOTOGRAFIA 14\_vista bagno 1





FOTOGRAFIA 15\_vista interna del locale non autorizzato ex terrazzo



FOTOGRAFIA 16\_vista bagno 2





FOTOGRAFIA 17\_ vista camera 2



FOTOGRAFIA 18\_ vista cabina armadio creata nella camera 2





FOTOGRAFIA 19 e 20\_ vista cabina armadio e lavanderia



FOTOGRAFIA 21\_ vista terrazzo





FOTOGRAFIA 22\_vista terrazzo



FOTOGRAFIA 23\_vista dettaglio copertura locale non autorizzato





FOTOGRAFIA 24\_vista ingresso carrabile posta auto da via M. Teresa di Calcutta



FOTOGRAFIA 25\_posto auto scoperto pertinenziale



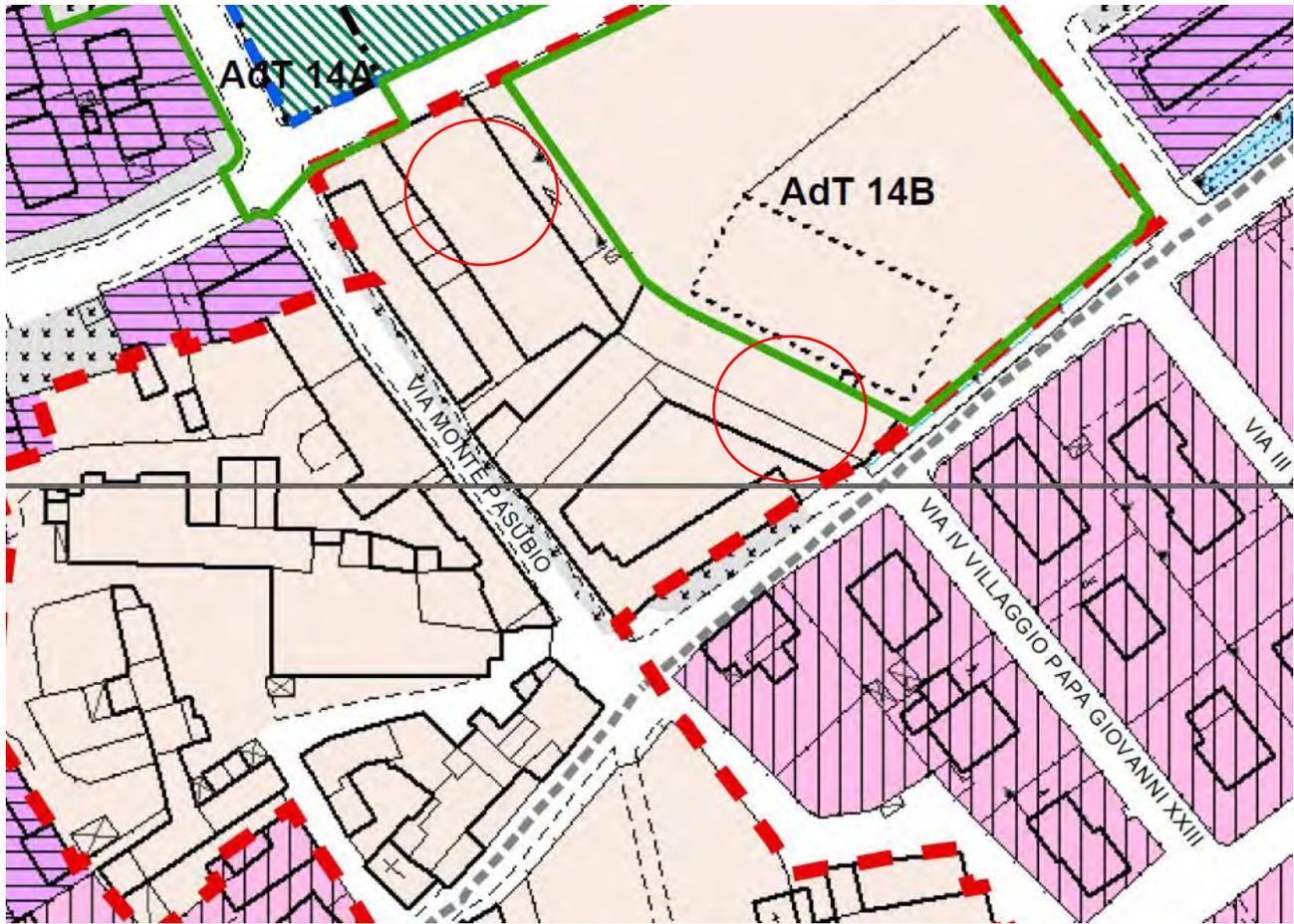


FOTOGRAFIA 26\_ posto auto scoperto pertinenziale



Estratto del P.G.T. (Tavola 9.6 del PdR "regime dei suoli - area trasformata")

Il fabbricato ove trova collocazione l'unità immobiliare di cui al presente rapporto di valutazione, risulta classificato dalla strumentazione urbanistica vigente all'interno del centro storico, in AMBITO A1 "Tessuto urbano di interesse storico e architettonico - Centri storici", disciplinato dall'art. 31 delle Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole.



**LEGENDA**

- ● Confini comunali
  - Aggiornamento cartografico provvisorio ottobre 2009
  - Aggiornamento cartografico provvisorio febbraio 2014
  - Aggiornamento cartografico provvisorio dicembre 2016
  - Torrente Garza e canali principali
  - n° Edifici in ambito agricolo
  - Delimitazione centri storici
  - Delimitazione centro abitato
  - Edifici di interesse storico e architettonico
- Norme di attuazione tessuto residenziale**
- A1 - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico - Centri storici
  - A2 - Tessuto urbano di interesse paesaggistico - Aree di tutela dei centri storici
  - A3 - Tessuto urbano di interesse storico architettonico - Complessi edilizi di origine rurale
  - B1 - Edilizia residenziale consolidata densità alta
  - B2 - Edilizia residenziale consolidata densità media
  - B3 - Edilizia residenziale consolidata a densità bassa



Estratto del P.G.T. ( "norme di attuazione" del PdR)

Comune di CASTENEDOLO (BS) - Piano delle Regole - NORME DI ATTUAZIONE - Variante SUAP P.L.C.M. srl

art. 31

**A1 - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici**

Il Piano ha individuato le aree occupate da edificazioni d'interesse storico e architettonico, le aree contenute in i nuclei antichi di equivalente interesse storico e paesaggistico; l'insieme di tali aree, che presentano un'identità storico-culturale unitaria e origine dell'impianto urbano in prevalenza antecedente alla prima levatura dell'IGM (vedi tavolo n. 4 e 5), è qualificato tessuto urbano di interesse storico e architettonico, assoggettato alle seguenti disposizioni.

Attività edilizia

- a) manutenzione ordinaria,
  - b) manutenzione straordinaria,
  - c) restauro e risanamento conservativo,
  - d) ristrutturazione edilizia,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Sono ammessi interventi di:

- 1) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di piano attuativo e Programma Integrato d'intervento.

Destinazione d'uso

- principale: residenza;
- complementare:
  - artigianato di servizio,
  - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
  - attività direzionali,
  - attività ricettive, di ristorazione e di ristoro,
  - attività private di servizio;

non ammessa, tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita, attività ludiche e ricreative, a eccezione dei locali in cui risultano già operanti, alla data di adozione del P.d.R.;

Edificabilità

non è ammesso alcun incremento della volumetria esistente.

Nella determinazione della volumetria esistente sono da escludere le sovrastrutture di epoca recente, qualificate come superinfestazioni (vedi tavolo n. 5), che se non legittimamente edificate, devono sempre essere rimosse.

non superiore all'altezza preesistente comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; gli interventi di recupero dei sottotetti devono avvenire nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art. 23.

Altezza

Disciplina degli interventi edilizi.

Il Piano ha individuato, a mezzo di una specifica indagine estesa a tutti i fabbricati compresi nei centri storici (vedi tavolo n. 5), le caratteristiche di ogni complesso edilizio, ha definito aree urbanisticamente omogenee (isolati) e le unità minime d'intervento; per ognuna è stata predisposta una scheda illustrativa.

Studio associato arch. Giovanni Cignognetti e arch. Michela Piccarini - ing. Clara Vitale - Lontato d/G (Bs)



COMUNE DI CASTENEDOLO  
provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE  
VARIANTE SUAP "P.L.C.M. srl"

PROF. GIOVANNI CIGNOGNETTI  
SEGRETERIO  
ALBO ARCHITETTI DI BRESCIA

Pierluigi Bianchini - Sindaco  
dott.ssa Angela Russo - Segretario comunale  
arch. Giovanni Cignognetti - Progettista

plan. Laura Paganini - collaboratori  
Univ Cassa - grafica

NORME DI ATTUAZIONE

base APPROVAZIONE  
data luglio 2023  
aggiornamenti

APPROVAZIONE Inibere convalida n. 24 del 23/07/2023

Studio associato arch. Giovanni Cignognetti - arch. Michela Piccarini - ing. Clara Vitale - Lontato d/G (Bs)  
località San Polo - tel./ fax 030-9813807 - email: suap@cpv.it

Tutti i diritti di riproduzione e pubblicazione sono riservati

tiva della qualità degli edifici o degli spazi esterni, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso esistenti, nella stessa scheda sono stati stabiliti gli interventi edilizi ammessi e specifiche norme d'attuazione, che disciplinano le modalità d'intervento previste per ogni unità minima.

Tali norme sono integrative e specialitative delle norme generali indicate nel presente articolo.

Nelle unità minime d'intervento in cui la rilevazione dello stato di fatto, mediante lo schedario illustrativo sopra descritto, non è stata possibile, sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, di cui all'art. 27 della L. n. 47/2005.

**Norme procedurali:**

Gli interventi edilizi sono di norma autorizzati con singoli permessi di costruire o con altra forma di comunicazione o dichiarazione prevista in materia dalle vigenti disposizioni di legge, secondo le categorie d'intervento e le norme di attuazione indicate nella scheda relativa a ogni unità minima d'intervento.

Gli interventi interessanti un intero isolato, o comunque finalizzati al recupero di larga parte dei fabbricati in esso ricompresi mediante un insieme coordinato di attività edilizie, comportanti il recupero di più unità minime d'intervento con la modifica della loro destinazione d'uso in essere, sono qualificati come interventi di ristrutturazione urbanistica.

Lo stesso interessato da interventi di ristrutturazione urbanistica è qualificabile come zona di recupero edilizio e pertanto sottoposto a piano attuativo preventivo, in applicazione della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche e integrazioni o a Programma Integrato d'intervento.

Le specifiche prescrizioni contenute nella scheda relativa a ogni unità minima d'intervento devono, di norma, essere recepite in tale strumento urbanistico attuativo.

Qualora però il piano attuativo sia completato da una più approfondita analisi storica ed architettonica dei fabbricati e dei loro interni, da cui risultino presenze di tutela motivatamente discordi da quello contenute nelle schede relative a ogni unità minima d'intervento, le stesse potranno essere modificate in accoglimento delle risultanze dell'analisi compiuta, acquisito però il preventivo parere della Commissione per il Paesaggio.

Le attività commerciali devono rispettare quanto disposto dall'art. 19 della presente norme.

Il recupero dei sottotetti è consentito alle condizioni di cui al precedente art. 23.

L'insediamento di attività private di servizio, che possono comportare un apprezzabile aggravio dei problemi di visibilità e di sosta dell'area, sono subordinati a titolo edilizio convenzionato finalizzato a mitigare dette criticità.

**31.1 - Urbanizzazione:**

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e/o i mutamenti di destinazione d'uso di aree e edifici, relativi al nuovo insediamento o all'impulso di attività direzionali, con superficie superiore a m<sup>2</sup> 250,00, di attività ricettive, con l'eccezione di attrezzature ed esercizi assimilabili, di attività di ristorazione e di ristoro e di attività per il benessere della persona con superficie superiore a m<sup>2</sup> 250,00, comportano la necessità del ripascimento degli spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico descritte al precedente art. 17.2, oltre alle aree necessarie per la realizzazione delle opere di infra-

nizzazione portante, di cui al precedente art. 17.1) dalle seguenti norme.

**31.2 - Norme generali di tutela:**

In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi deve essere prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico, con modalità analoghe a quelle consuetudinarie nella tradizione costruttiva locale (vedi Piano del paesaggio - allegato "Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali") e in particolare devono essere conservati:

- le facciate di rilevante interesse architettonico, individuate negli elaborati grafici (vedi tavola n. 5);
- gli allineamenti delle facciate e delle grondaie;
- i portici e le logge;
- le strutture orizzontali a volta (a botte, a crociera, ecc...);
- i pilastri, le colonne e le lesane originali in pietra e in laterizio;
- i cornicioni originali in pietra e in laterizio intonacato;
- i portali, i davanzali e le cornici originali in pietra e in laterizio;
- i balconi originali in pietra;
- le scale, sistemi originali in pietra;
- gli intonaci antichi di pregio;
- le inferriate e i parapetti originali in ferro;
- i cornicioni originali;
- le decorazioni originali; a tale proposito si rammenta che, ai sensi degli art. 11 e 50 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modifiche e integrazioni, gli affreschi, gli strombi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici sono considerati beni culturali tutelati;
- le fontane, i pozzi d'acqua e i mulini;
- le recinzioni e le cortine murarie originali in pietra e laterizio;
- i giardini storici, le aggregazioni vegetali costituenti complessi d'interesse storico ed paesaggistico e le specie arboree, anche isolate, di pregio (vedi anche tavola n. 5).

Al fine della salvaguardia e del ripristino delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei centri storici, tutti gli interventi edilizi devono in particolare provvedere:

- tutti a falda inclinata, con manti di copertura in "coppi" o mattonali a questo assimilabili;
- i grondi in legno a vista o cornicioni intonacati secondo la tradizione locale, non sono ammesse le gronde in calcestruzzo a vista;
- nel caso del recupero di sottotetti esistenti, le eventuali aperture in falda devono essere il più possibile limitate; è ammessa la realizzazione continua di abbaini, nelle forme costruttive della tradizione locale, preferibilmente sulle falde verso i colli, salvaguardando gli affacci sulla strada o di particolare percepiibilità, non è ammessa la formazione di sottotetti parziali del tetto, né di terrazze a "tazza";
- i tavolati di tipo tradizionale a calce, non sono ammesse altre cerniere, intonaci plastici e/o con tessiture estranee alla tradizione locale;
- balconi in legno o in pietra, secondo la tradizione locale, non sono ammessi balconi in calcestruzzo a vista;
- cornici di finestre e portali in pietra, in caso a vista e in intonaco sagomato a semplice disegno, secondo la tradizione locale;
- porte, portoni e finestre con saracchini in legno e battenti esterni d'oscuro in legno di roggia tradizionale; non sono ammesse chiusure



Comune di CASTENEDOLO (Bs) - Piano delle Regole - NORME DI ATTUAZIONE -  
 Variante SI/AP-PLC-31.srf

- avvolgibili, se non a piano terra per le attività commerciali; i portici e le logge, delimitati su tre lati da murature, possono essere chiusi con "tamponamenti" leggeri (serramenti, pareti in legno o opere simili), posti oltre il filo interno dei pilastri e/o colonne. In modo che sia conservata la piena lettura della tipologia edilizia originaria, e al solo scopo realizzare collegamenti tra i piani, altri d'ingresso e servizi igienici;
- I portici a tutta altezza (due o più piani) e i logge delle facciate, individuate nelle tavole grafiche come elementi di rilevante interesse architettonico (vedi anche tavole n. 5), non possono essere chiusi;
- tutte le integrazioni utilizzate per le finiture esterne non devono risultare in contrasto con l'ambiente storico; di tali finite, preferibilmente realizzate con prodotti a base di calce, devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare, sulla base del repertorio cromatico desunto dallo specifico studio del colore: "Piano colore del Comune di Castenedolo". Potranno essere richieste indagini stratigrafiche volte ad accertare la sequenza delle coloriture antiche;
- pavimentazioni esterne con pietre in lastra, acciottolato, mattoni e "macadam", nel rispetto della tradizione locale; sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, cabestrizzo lavato, calcestrizzo in lastre di colore grigio; verande esterne, tettoie, pensiline, tende e strutture similari, ammissibili attività di ristorazione e di ristoro o attività commerciali, sono consentite alla condizione che le dimensioni, i materiali e i colori utilizzati e le caratteristiche architettoniche dei manufatti siano coerenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio cui sono pertinenzia e non alterino la lettura paesaggistica del contesto antico in cui sono inserite;
- le pensiline antistanti l'ingresso delle abitazioni private non sono mai consentite sulle facciate prospicienti le strade pubbliche o di pubblico accesso, per gli immobili qualificati bene culturale o di interesse storico architettonico dal PTCP/PCT, per gli immobili classificati di interesse storico e in tutti i casi in cui le facciate siano qualificate di rilevante interesse architettonico. Negli altri casi sono consentite alla condizione che non rappresentino ostacolo alla circolazione carrata e pedonale e in generale alla sicurezza.

Tutti gli interventi edilizi devono prevedere la conservazione e il restauro di quei manufatti di valore storico, artistico e paesaggistico individuati nelle tavole grafiche (vedi tavole n. 5), che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano antico quali: muri, archi, portali, contrafforti, tabernacoli e immagini volute, scale esterne, fontane e pozzi, pavimentazioni di strade e cortili in pietra e cotto, cancellate originali, alberi e altri elementi di arredo.

Tutti gli elementi in contrasto con il tessuto urbano antico, aggiunti in epoca recente e che risultano altresì privi di valore artistico, storico e paesaggistico, devono essere rimossi; le superinfrazioni rese legittime mediante condono edilizio devono essere riqualificate e a tale scopo sono ammessi, ove consentito per le diverse categorie d'intervento, anche limitati interventi di demolizione e ricostruzione, se però finalizzati a ricostruire l'unità tipologica e compositiva dei complessi edilizi.



Estratto del P.G.T. (Tav. S3, scheda 4.2 "classificazione centri storici, schede Capodimonte" del PdR)



**Comune di Castenedolo**  
Provincia di Brescia

**Centro storico CAPODIMONTE 4. 2**

Indagine: OTTOBRE 2007  
Tavola: PGR - 5.2

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - Ing. C. Vitale - località S. Polo - Linate (Bs)

Localizzazione (scala 1:1000)



Indirizzo **Via Pasubio** Denominazione






**COMUNE di CASTENEDOLO**  
provincia di Brescia

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**PIANO DELLE REGOLE**

Gianbattista Grolli - Sindaco  
dot.ssa Angela Russo - Segretario comunale  
arch. Giovanni Cigognetti - Progettista

arch. Laura Pagani, arch. Enrico Gasarrelli - collaboratori  
Livio Cassa - grafica

**CLASSIFICAZIONE CENTRI STORICI**  
**SCHEDE - Capodimonte**

allegato: **S3**

fase: APPROVAZIONE  
data: marzo 2009  
aggiornamenti:

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • Ing. Clara Vitale • Linate di G (Bs)  
località San Polo • tel. 030-9913807 • fax 030-99138882 • e-mail cpjw@libero.it

Tutti i diritti di riproduzione e ristampazione sono riservati.

**Comune di Castenedo**  
Prov. di Treviso

**Centro storico CAPODIMONTE**

Indagine: OTTOBRE 2007

Aut. Assoc. arch. G. Capogreco - arch. M. Piccini - ing. C. Valsecchi - ing. C. Valsecchi - S. Polo - Lombardi (Bil)

4. 2

PRG - 5.2

**1. ANALISI STORICO AMBIENTALE**

Epoca di costruzione: prima del 1950

Vincolo: nessuno

Valore storico: totale

**Elementi significativi**

Integro: con cornice in marmo, con architrave in marmo con fregio, ortici e obelischi, portoni con arco e spalle in marmo, serramenti in legno e cippi in marmo; pilastri in laterizio e colonne in conci di marmo; portoncini con spalle e architrave in marmo;

Valore fiscale:  no

**2. ANALISI TIPOLOGICA**

Tipo: edificio a corte

Totale unità ecogestite semplici:

**3. ALTERAZIONE ARCHITETTONICA**

Alterazione edificio: parziale

Alterazione parti complementari: nessuna

Alterazione aree esterne: totale

**4. CONDIZIONE IGIEVO AMBIENTALE**

Illuminazione aereazione: buona

Umidità acquerante: si

Usi impropri: no

**6. CONSERVAZIONE EDILIZIA**

Conservazione edificio: buona

Conservazione parti complementari: buona

Conservazione aree esterne: buona

Interventi in alto: no

**6. AREE ESTERNE**

Destinazione d'uso aree esterne: giardini, parcheggi;

Estensione superficie: mq

600

Manufatti significativi e valore sul canale: muro storico, ponte storico in marmo

Parti complementari e valore: garage interrato, nessun valore;

Accessi: pedonali-carriai

Superfici: Superfici

**7. DESTINAZIONE D'USO**

Completario	PARTE D	PARTE E
Pagno latera	residenza	residenza
Pagno latera	residenza	residenza
Pagno accogola		
Pagno latera		
Pagno latera		
Scilla latera		

NOTE

Integrazioni con cornice delle aree esterne e le parti complementari sono in comune con l'unità 1.1.

La facciata su via Pasubio è in parte a vista.

**Comune di Castenedo**  
Prov. di Treviso

**Centro storico CAPODIMONTE**

Indagine: OTTOBRE 2007

Aut. Assoc. arch. G. Capogreco - arch. M. Piccini - ing. C. Valsecchi - ing. C. Valsecchi - S. Polo - Lombardi (Bil)

4. 2

PRG - 5.2

**1. ANALISI STORICO AMBIENTALE**

Epoca di costruzione: prima del 1950

Vincolo: nessuno

Valore storico: totale

**Elementi significativi**

Integro: con cornice in marmo, con architrave in marmo con fregio, ortici e obelischi, portoni con arco e spalle in marmo, serramenti in legno e cippi in marmo; pilastri in laterizio e colonne in conci di marmo; portoncini con spalle e architrave in marmo;

Valore fiscale:  no

**2. ANALISI TIPOLOGICA**

Tipo: edificio a corte

Totale unità ecogestite semplici:

**3. ALTERAZIONE ARCHITETTONICA**

Alterazione edificio: parziale

Alterazione parti complementari: nessuna

Alterazione aree esterne: totale

**4. CONDIZIONE IGIEVO AMBIENTALE**

Illuminazione aereazione: buona

Umidità acquerante: si

Usi impropri: no

**6. CONSERVAZIONE EDILIZIA**

Conservazione edificio: buona

Conservazione parti complementari: buona

Conservazione aree esterne: buona

Interventi in alto: no

**6. AREE ESTERNE**

Destinazione d'uso aree esterne: giardini, parcheggi;

Estensione superficie: mq

600

Manufatti significativi e valore sul canale: muro storico, ponte storico in marmo

Parti complementari e valore: garage interrato, nessun valore;

Accessi: pedonali-carriai

Superfici: Superfici

**7. DESTINAZIONE D'USO**

Completario	PARTE D	PARTE E
Pagno latera	residenza	residenza
Pagno latera	residenza	residenza
Pagno accogola		
Pagno latera		
Pagno latera		
Scilla latera		

NOTE

Integrazioni con cornice delle aree esterne e le parti complementari sono in comune con l'unità 1.1.

La facciata su via Pasubio è in parte a vista.

Estratto del P.G.T. (Tav5.1 "Vincoli amministrativi" del DdP)



**Zone di rispetto**

-  Zona di rispetto del depuratore (100 m)
-  Progetto ampliamento depuratore consortile
-  Zona di rispetto cimiteriale
-  Distanze da allevamenti (50m, 100m, 200m, 500 m)



**Aeroporto di Montichiari**

-  Piano Territoriale Regionale d'Area - Aeroporto di Montichiari

**Carta degli ostacoli di aerodromo tipo B OACI**

-  Linea di salita al decollo
-  Superficie di salita al decollo



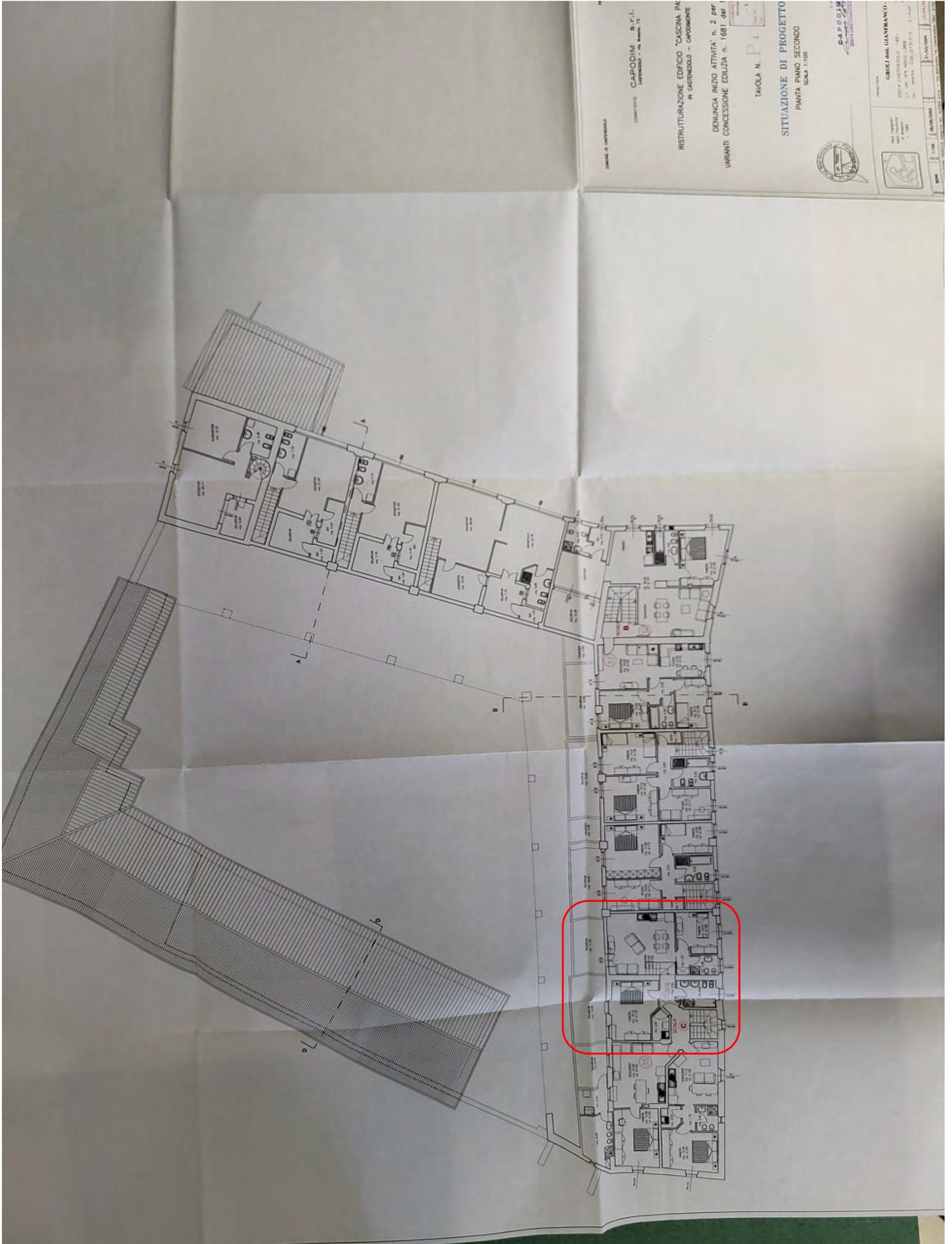
Estratto del PGT (Tav. 6.2 "piano del paesaggio sintesi sensibilità paesaggistica" del DdP)



**Classi di sensibilità paesaggistica**

-  Sensibilità paesaggistica MOLTO ALTA
-  Sensibilità paesaggistica ALTA
-  Sensibilità paesaggistica MEDIA
-  Sensibilità paesaggistica BASSA
-  Sensibilità paesaggistica MOLTO BASSA



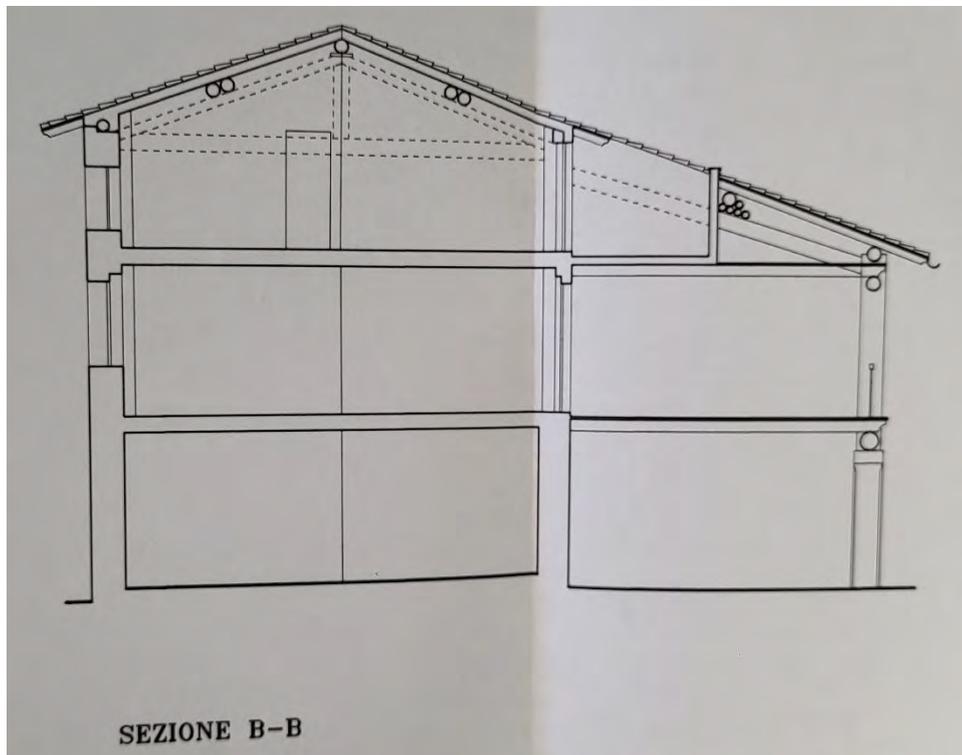
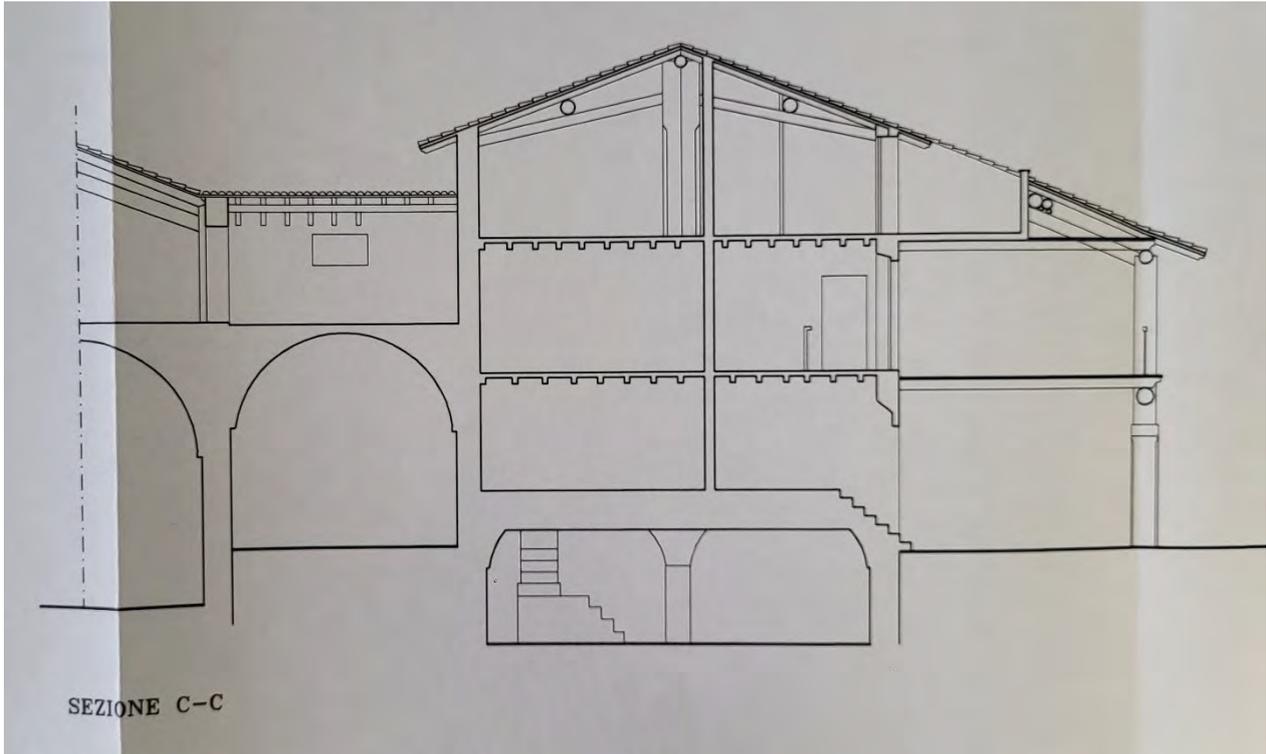


**Geom. Mauro Cavalleri**

25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E  
Cell. 333 5763372 - Tel. 030 7760274  
mail: [geom.maurocavalleri@gmail.com](mailto:geom.maurocavalleri@gmail.com)







**ALLEGATO - VI**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

*Esecuzione Immobiliare n.69/2024*

**ESTRATTO DI MAPPA**

Foglio 9, Mappale 153





**Geom. Mauro Cavalleri**

25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E  
Cell. 333 5763372 - Tel. 030 7760274  
mail: [geom.maurocavalleri@gmail.com](mailto:geom.maurocavalleri@gmail.com)



**ALLEGATO - VII**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
*Esecuzione Immobiliare n.69/2024*

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

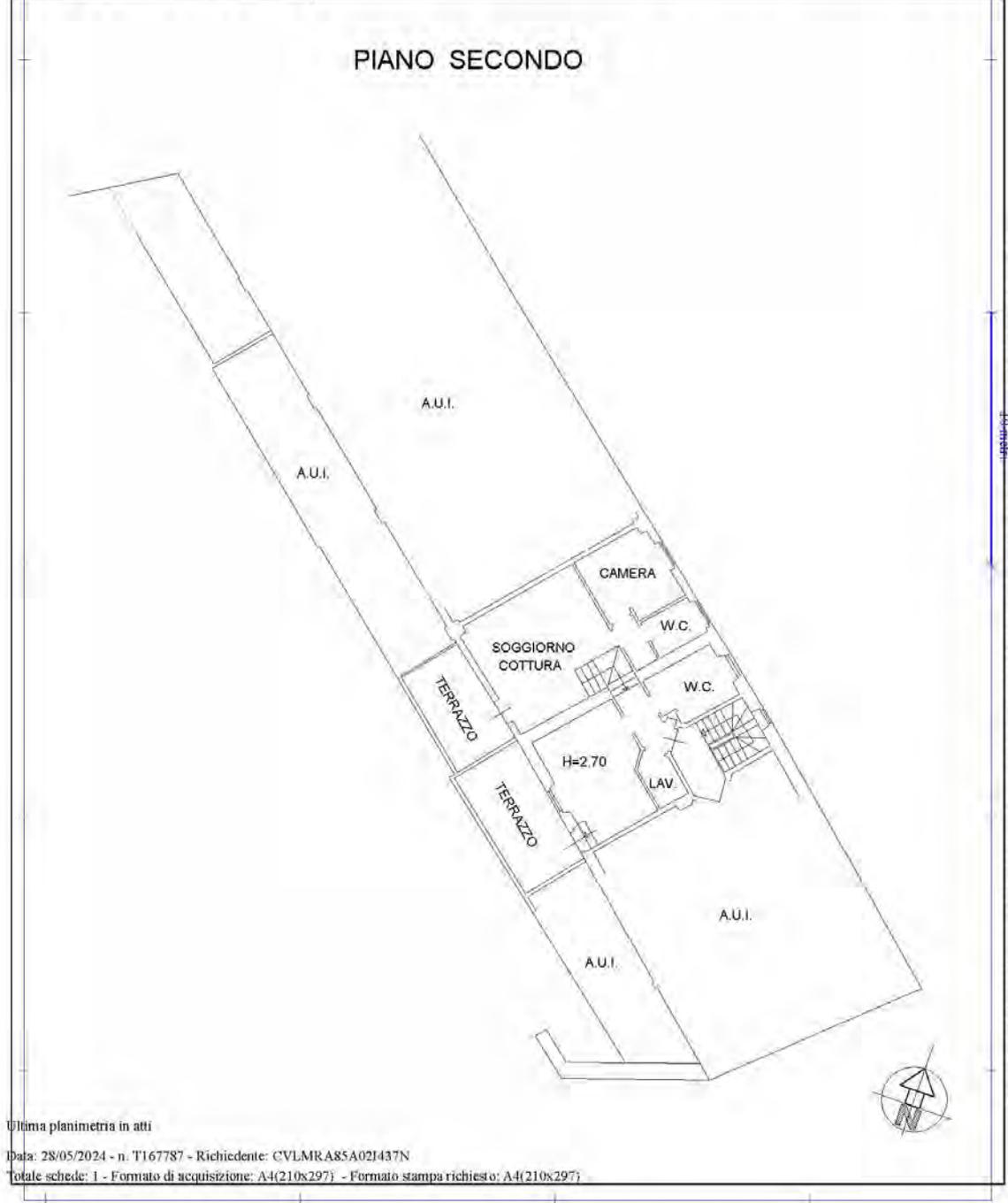


Planimetria catastale - Foglio n.9 Mappale n.153 Subalterno n.94

Data: 28/05/2024 - n. T167787 - Richiedente: CVLMRA85A021437N

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b>	Dichiarazione protocollo n. BS0104443 del 29/03/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Castenedolo	
	Via Pasubio	civ.
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: NCT	Iscritto all'albo:
	Foglio: 9	Prov. Brescia
	Particella: 153	N.
	Subalterno: 94	

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/05/2024 - Comune di CASTENEDELOLO(C293) - < Sez. urbana NCT - Foglio 9 - Particella 153 - Subalterno 94 >  
VIA MONTE PASUBIO n. 2 Piano 2

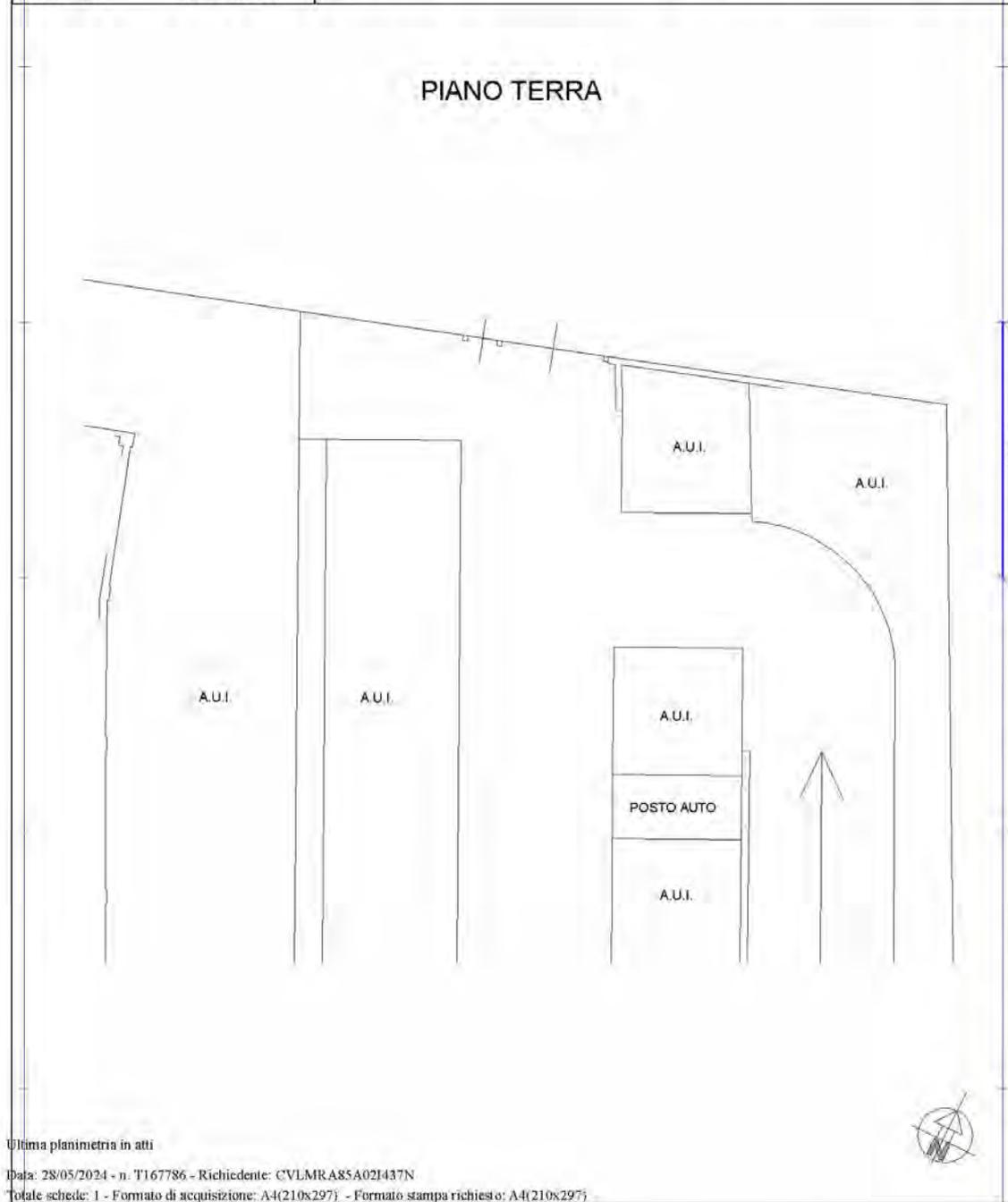
Planimetria catastale - Foglio n.9 Mappale n.153 Subalterno 30

Data: 28/05/2024 - n. T167786 - Richiedente: CVLMRA85A021437N

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b>	Dichiarazione protocollo n. B50020627 del 26/01/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Castenedolo	
	Pasubio	civ.
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: NCT	Iscritto all'albo:
	Foglio: 9	Prov. Brescia
	Particella: 153	N.
	Subalterno: 30	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/05/2024 - Comune di CASTENEDOLO (C293) - Sez. urbana NCT - Foglio 9 - Particella 153 - Subalterno 30 >  
VIA MONTE PASUBIO Piano T.

Ultima planimetria in atti

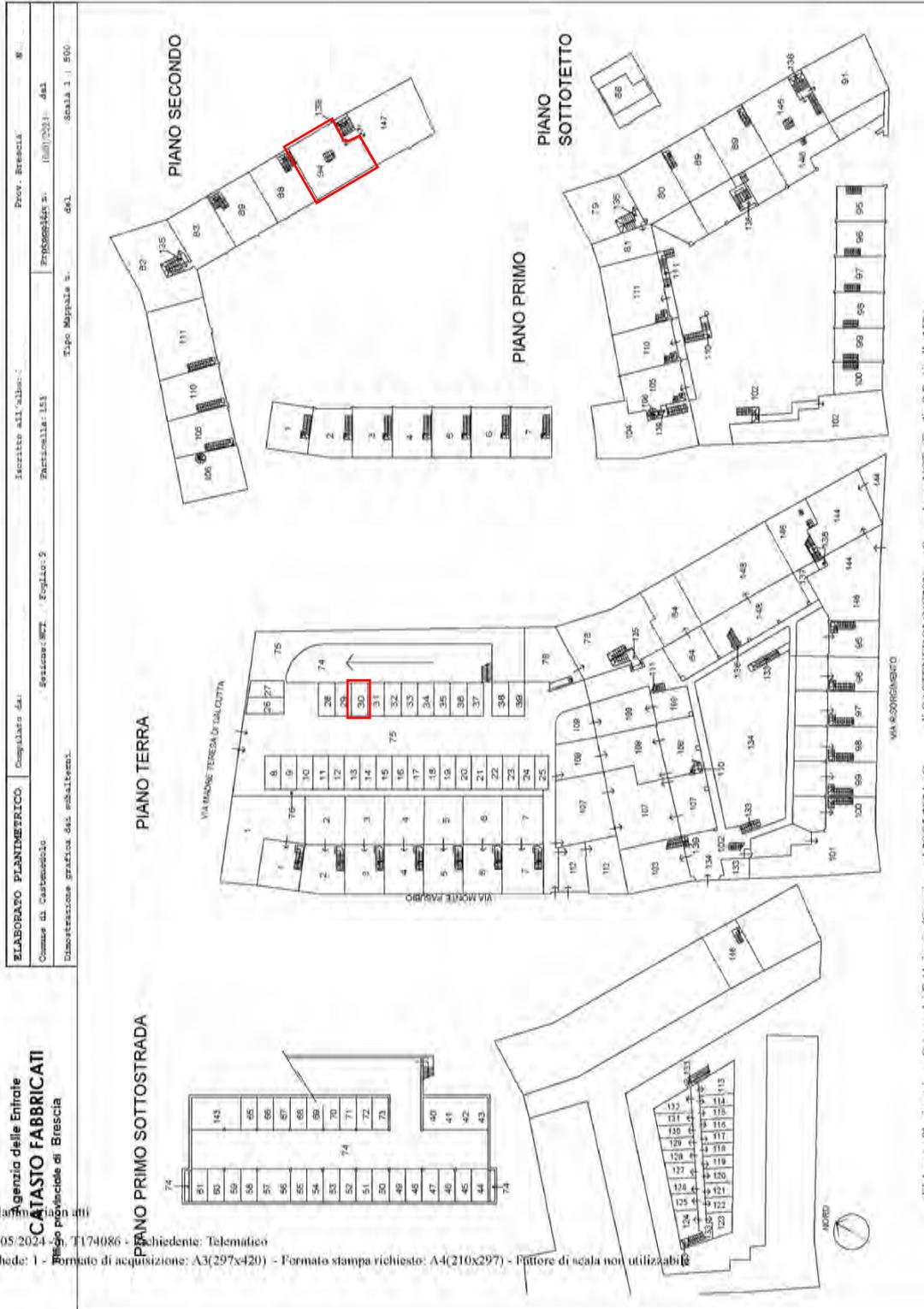
Data: 28/05/2024 - n. T167786 - Richiedente: CVLMRA85A021437N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Elaborato planimetrico di subalternazione

Data: 28/05/2024 - n. T174086 - Richiedente: Telematico



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da:	Incaricato all'elaborazione:	Prov. Brescia
Comune di Castenedolo	Systema: 8672	Cartocella: 151	Esposizione n. (000)/2024 del
Dimostrazione grafica del subalternato.	Foglio: 2	Tipologia: Mappale n. 461	Scala: 1 : 500

Ultima planimetria  
 Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Brescia

Data: 28/05/2024 - n. T174086 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Pagine di scala non utilizzabili: 0

Elaborato Planimetrico - Comune di Castenedolo (2024) - Strada n. 11/E - Foglio n. P. mappale 151





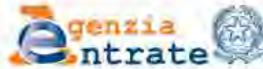
Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/05/2024  
Ora: 11:39:47  
Numero Pratica: T174087  
Pag: 1 - Segue

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CASTENEDOLO	NCT	9	163			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via monte pasubio	4	T-1			ABITAZIONE
2	via monte pasubio	4	T-1			ABITAZIONE
3	via monte pasubio	4	T-1			ABITAZIONE
4	via monte pasubio	4	T-1			ABITAZIONE
5	via monte pasubio	4	T-1			ABITAZIONE
6	via monte pasubio	4	T-1			ABITAZIONE
7	via monte pasubio	4	T-1			ABITAZIONE
8	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
9	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
10	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
11	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
12	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
13	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
14	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
15	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
16	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
17	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
18	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
19	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
20	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
21	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
22	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
23	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
24	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
25	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
26	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
27	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
28	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
29	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
30	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
31	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
32	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
33	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
34	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
35	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO





Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/05/2024  
Ora: 11:39:47  
Numero Pratica: T174087  
Pag: 2 - Segue

36	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
37	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
38	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
39	via monte pasubio		T			POSTO AUTO SCOPERTO
40	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
41	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
42	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
43	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
44	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
45	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
46	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
47	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
48	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
49	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
50	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
51	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
52	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
53	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
54	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
55	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
56	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
57	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
58	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
59	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
60	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
61	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
62						SOPPRESSO
63						SOPPRESSO
64	via monte pasubio					SOPPRESSO
65	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
66	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
67	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
68	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
69	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
70	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
71	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
72	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
73	via monte pasubio		S1			POSTO AUTO COPERTO
74	via monte pasubio		S1			BCNC (SCIVOLO-ACCESSO CARRAIO) AL MAPP.153 SUB. DAL 40 AL 61 - SUB. DAL 65 AL 73 E AL SUB. 143
75	via monte pasubio		T			BCNC (ACCESSO - CORTE) AL MAPP.153 SUB. DAL 1 AL 61 - SUB. DAL 65 AL 73 - SUB. DAL 78 AL 83 - SUB DAL 87 AL 89 - SUB. DAL 91 AL 132 - SUB. 143 E SUB. 148



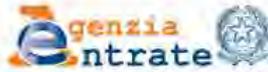


Direzione Provinciale di Brescia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 28/05/2024  
 Ora: 11:39:47  
 Numero Pratica: T174087  
 Pag: 3 - Segue

76	via monte pasubio		T		BCNC (CAMMINAMENTO) AL MAPP.153 SUB DAL 1 AL 7
77					SOPPRESO
78	via monte pasubio	2	T		ABITAZIONE
79	via monte pasubio	2	1		ABITAZIONE
80	via monte pasubio	2	1		ABITAZIONE
81	via monte pasubio	2	1		ABITAZIONE
82	via monte pasubio	2	2		ABITAZIONE
83	via monte pasubio	2	2		ABITAZIONE
84	via monte pasubio	2	T		ABITAZIONE
85					SOPPRESO
86					SOPPRESO
87					SOPPRESO
88	via monte pasubio	2	1-2		ABITAZIONE
89	via monte pasubio	2	1-2		ABITAZIONE
90					SOPPRESO
91	via monte pasubio	2	1		ABITAZIONE
92					SOPPRESO
93					SOPPRESO
94	via monte pasubio	2	2		ABITAZIONE
95	via monte pasubio	2	T-1		ABITAZIONE
96	via monte pasubio	2	T-1		ABITAZIONE
97	via monte pasubio	2	T-1		ABITAZIONE
98	via monte pasubio	2	T-1		ABITAZIONE
99	via monte pasubio	2	T-1		ABITAZIONE
100	via monte pasubio	2	T-1		ABITAZIONE
101	via monte pasubio	2	T		ABITAZIONE
102	via monte pasubio	2	1		ABITAZIONE
103	via monte pasubio	2	T		ABITAZIONE
104	via monte pasubio	2	1		ABITAZIONE
105	via monte pasubio	2	1-2		ABITAZIONE
106	via monte pasubio	2	2		ABITAZIONE
107	via monte pasubio	2	T		ABITAZIONE
108	via monte pasubio	2	T		ABITAZIONE
109	via monte pasubio	2	T		ABITAZIONE
110	via monte pasubio	2	1-2		ABITAZIONE
111	via monte pasubio	2	1-2		ABITAZIONE
112	via monte pasubio	4	T		ABITAZIONE
113	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
114	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
115	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
116	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
117	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
118	via monte pasubio		S1		DEPOSITO





Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 28/05/2024  
Ora: 11:39:47  
Numero Pratica: T174087  
Pag: 4 - Fine

119	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
120	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
121	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
122	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
123	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
124	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
125	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
126	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
127	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
128	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
129	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
130	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
131	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
132	via monte pasubio		S1		DEPOSITO
133	via monte pasubio		S1-T		BCNC (SCALE E CORRIDOI) AL MAPP.153 SUB. DAL 113 AL 132
134	via monte pasubio		T		BCNC (CAMMINAMENTI, CORTILE, LOCALE CONTATORI, ANDRONI) AL MAPP.153 SUB. DAL 78 AL 84, SUB. DAL 87 AL 89, SUB DAL 91 AL 111, SUB. 144, SUB.146 E SUB.148
135	via monte pasubio		T-1 - 2		BCNC (VANO SCALE) AL MAPP.153 SUB. DAL 79 AL 83
136	via monte pasubio		T-1		BCNC (VANO SCALE) AL MAPP.153 SUB.88 E SUB.89
137	via monte pasubio		T		BCNC (ACCESSO PEDONALE) AL MAPP.153 SUB. DAL 91 AL 94 E SUB.146
138	via monte pasubio		T-1 - 2		BCNC (VANO SCALE) AL MAPP.153 SUB. DAL 91 AL 94 E SUB.146
139	via monte pasubio		T-1		BCNC (VANO SCALE) AL MAPP.153 SUB. DAL 104 AL 106
140					SOPPRESSO
141					SOPPRESSO
142					SOPPRESSO
143	via monte pasubio		S1		POSTO AUTO COPERTO
144	via monte pasubio	2	T		ABITAZIONE
145					SOPPRESSO
146	via monte pasubio	2	S1-T - 1		ABITAZIONE
147	via monte pasubio	2	2		ABITAZIONE
148	via monte pasubio	2	T		ABITAZIONE

Visura telematica



**ALLEGATO - X**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
*Esecuzione Immobiliare n.69/2024*

**ELABORATI GRAFICI: INQUADRAMENTO LOTTI, STATO DI FATTO, DIMOSTRAZIONE SUPERFIC**

**RAFFRONTO TRA AUTORIZZATO E STATO DEI LUOGHI**

**INQUADRAMENTO LOTTI**





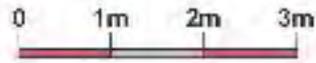
**DIMOSTRAZIONE GRAFICA STATO DI FATTO**



Foglio 9, Mapp. 153, Sub. 94 – appartamento al piano secondo



Foglio 9, Mappale n.153, Subalterno n.30 – posto auto scoperto al piano terra

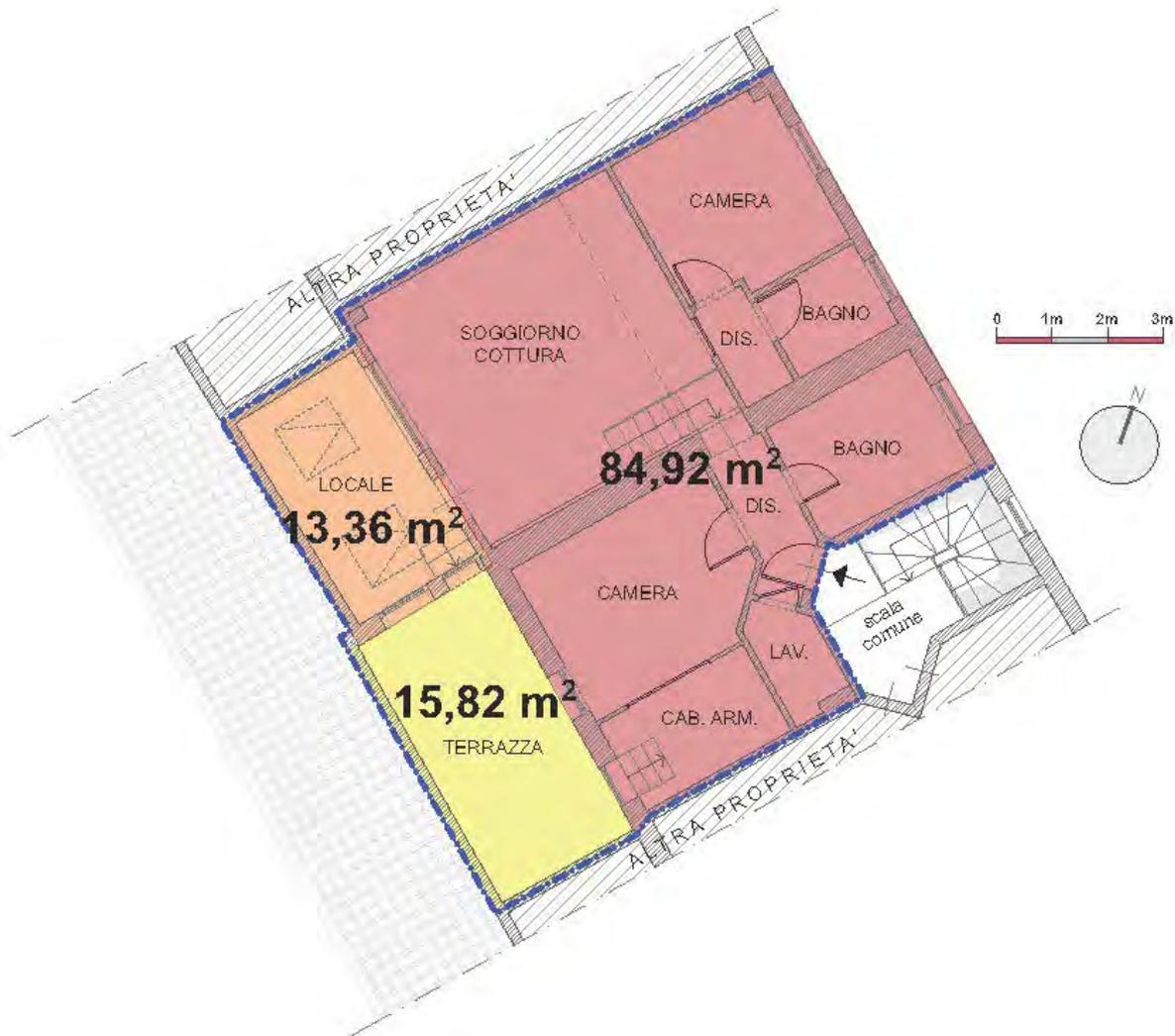


**PIANO TERRA**



**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DELLE SUPERFICI IMPIEGATE NELL'ATTRIBUZIONE DEL VALORE**

Foglio 9, Mapp. 153, Sub. 94 – appartamento al piano secondo



**PIANO SECONDO**



Foglio 9, Mappale n.153, Subalterno n.30 – posto auto scoperto al piano terra



## PIANO TERRA

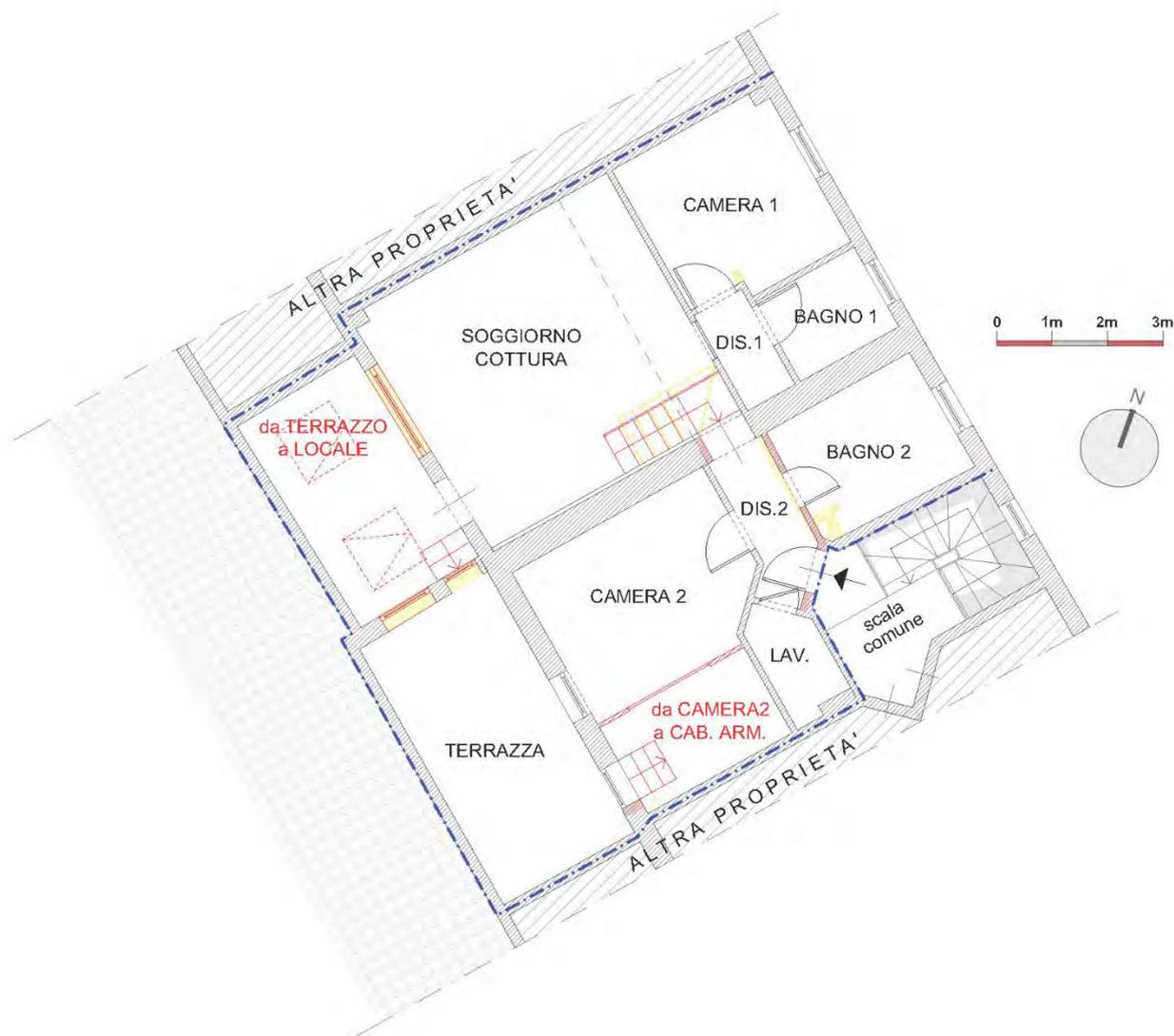
### LEGENDA SUPERFICI LORDE

	ABITAZIONE/SUP. PRINCIPALE
	TERRAZZO
	TERRAZZO trasformato in LOCALE
	POSTO AUTO SCOPERTO



### RAFFRONTO TRA L'AUTORIZZATO E LO STATO DEI LUOGHI

Foglio 9, Mapp. 153, Sub. 94 – appartamento al piano secondo



**LEGENDA DELLE OPERE IN DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI**

	Opere demolite o non realizzate
	Opere realizzate

