

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare R.G. n° 361/2025

Giudice : Dott. Luca PERILLI  
GOP delegato : Dott.ssa Liana ZACCARA

#### Anagrafica

Creditore Procedente:

INTRUM ITALY S.P.A. sede Milano  
Bastioni di Porta Nuova n° 19 C.F.: 10311000961  
in rappresentanza di  
ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (Tv)  
via Vittorio Alfieri n° 1 C.F.: 05277610266

Rappresentato dagli avvocati:

\_ Avv. Grazia Maria Sciarra  
Brescia via Vittorio Emanuele II° n° 1  
tel.: 030.297070 C.F.: SCR GRZ 49M49 D873Z  
pec: [grazia.sciarra@brescia.pecavvocati.it](mailto:grazia.sciarra@brescia.pecavvocati.it)  
\_ Avv. Giovanni Rocchi  
Brescia via Vittorio Emanuele II° n° 1  
tel.: 030.297070 C.F.: RCC GNN 65L02 B157C  
pec: [giovanni.rocchi@brescia.pecavvocati.it](mailto:giovanni.rocchi@brescia.pecavvocati.it)

Esecutati:

1 OMISSIS

2 OMISSIS

Custode Giudiziario:

Avv. Mirella Gozzoli  
Moniga del Garda (Bs) P.zza San Martino n° 1/F  
Ghedi (Bs) via XXIV Maggio n° 5  
tel. 334.5814141 C.F: GZZ MLL 93P70 E884J  
pec : [mirella.gozzoli@brescia.pecavvocati.it](mailto:mirella.gozzoli@brescia.pecavvocati.it)

Esperto Incaricato:

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

Timbro e firma

**Date**

Nomina dell'esperto	02 ottobre	2025
Conferimento dell'incarico di stima e giuramento	16 ottobre	2025
Data di consegna del rapporto di valutazione	13 gennaio	2026

**Identificazione dei lotti****LOTTO NR. 1 di 3**

Descrizione sintetica	abitazione al primo secondo di un edificio in condominio con diritto sulle parti comuni alle particelle 158 sub. 575 e sub. 579 del foglio 16 NCT		
Ubicazione	Torbole Casaglia (Bs) – via Cesare Battisti n° 35		
Identificazione catastale	abitazione NCT foglio 16 particella 158 subalterno 530		
Quota di proprietà	1000 / 1000 (intero)		
Divisibilità dell'immobile	NO		
Più probabile valore in libero mercato	= €	95.000,00	
Valore assegnabile dopo le decurtazioni	= €	95.000,00 *	
Valore in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	= €	85.500,00	

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:  
buona appetibilità commerciale in relazione alle caratteristiche immobiliari dell'unità e dell'edificio che la ricomprende, sia per dimensioni che per localizzazione territoriale rispetto alla zona centrale del capoluogo.

**Audit documentale e Due Diligence LOTTO 1**

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

**Formalità e vincoli opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____ 30

**LOTTO NR. 2 di 3**

Descrizione sintetica	cantina al piano interrato di un edificio in condominio con diritto sulle parti comuni alle particelle 158 sub. 575 e sub. 579 del foglio 16 NCT		
Ubicazione	Torbole Casaglia (Bs) – via Cesare Battisti n° 35		
Identificazione catastale	cantina NCT foglio 16 particella 158 subalterno 535		

Quota di proprietà	1000 / 1000 (intero)		
Divisibilità dell'immobile	SI (in quanto di fatto già costituito da due piccole cantine affiancate con due accessi autonomi)		
Più probabile valore in libero mercato		= €	5.000,00
Valore assegnabile dopo le decurtazioni		= €	5.000,00 *
Valore in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)		= €	4.500,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:  
 unità immobiliare a sé stante che trova il suo miglior uso quale pertinenza dell'abitazione a lotto 1 con la quale condivide la buona appetibilità commerciale che non viene a mancare nell'ipotesi di autonoma alienazione

**Audit documentale e Due Diligence LOTTO 2**

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

**Formalità e vincoli opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____ 30

**LOTTO NR. 3 di 3**

Descrizione sintetica	posto auto esclusivo in autorimessa collettiva nel piano interrato di un edificio in condominio con diritto sulle parti comuni alle particelle 158 sub. 575 e sub. 579 del foglio 16 NCT		
Ubicazione	Torbole Casaglia (Bs) – via Cesare Battisti n° 27		
Identificazione catastale	posto auto coperto NCT foglio 16 particella 158 subalterno 548		
Quota di proprietà	1000 / 1000 (intero)		
Divisibilità dell'immobile	NO		
Più probabile valore in libero mercato		= €	9.000,00
Valore assegnabile dopo le decurtazioni		= €	9.000,00 *
Valore in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)		= €	8.100,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:  
 unità immobiliare di buona appetibilità commerciale non vincolata da pertinenzialità con l'unità abitativa dell'esecutato

**Audit documentale e Due Diligence LOTTO 3**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
---------------------	--	-------------------------

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Formalità e vincoli opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_ 30

**Inquadramento dei beni immobili in esame**

**SEGMENTO DI MERCATO**

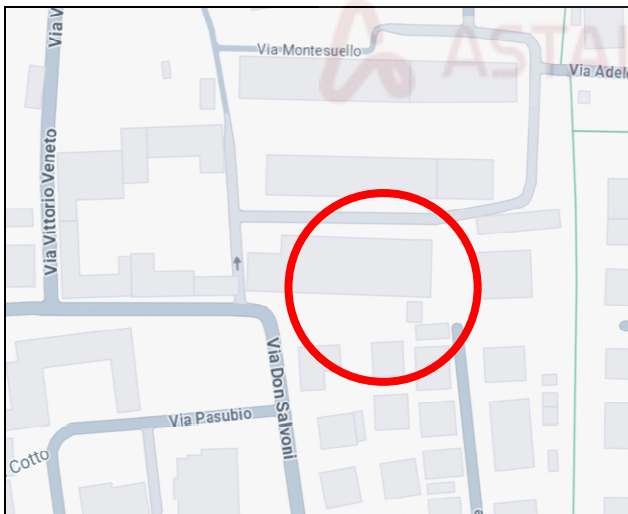
orientamento

Localizzazione : provincia di Brescia  
Comune di Torbole Casaglia – via Cesare Battisti n° 27/35  
Zona periferica



**Mappa Geografica / Stradale**

**Veduta Aerea**



**Determinazione del più probabile valore di mercato**

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

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

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

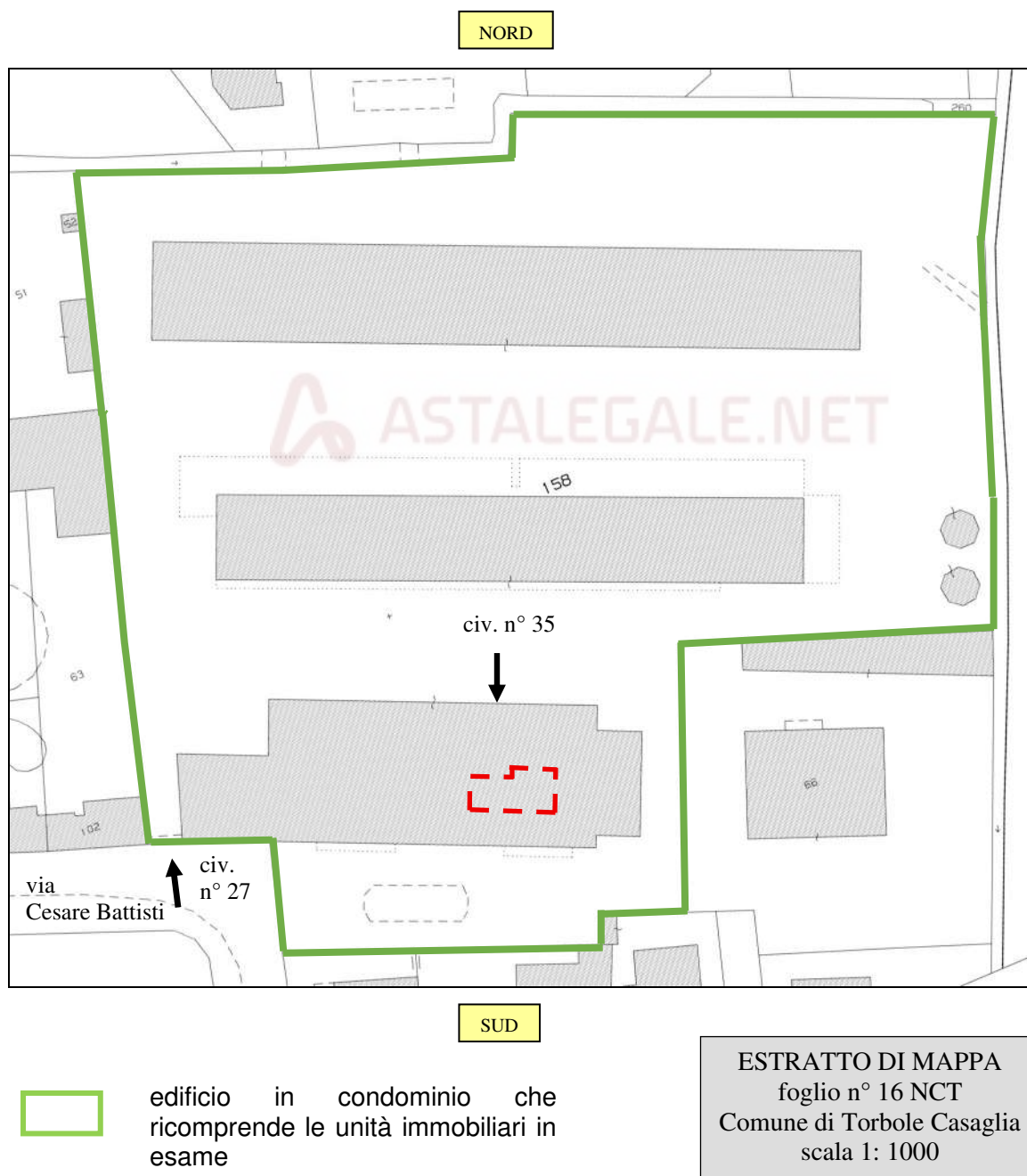
- compravendita 28 novembre 2011 repertorio n° 43.196 raccolta n° 10.974 notaio dr. Michele Fiorino, trascritta a Brescia il 2 dicembre 2011 ai n° 49687/31236 e 49688/31237.

## Cap. 2 - Identificazione e descrizione attuale dei beni

I beni immobili oggetto dell'esecuzione individuano una abitazione al piano secondo oltre ad un posto auto in autorimessa coperta collettiva ed una cantina nel piano interrato, a parte di un più esteso edificio in condominio situato nella prima periferia del nucleo urbano di Torbole Casaglia (Bs); alle unità in esame si accede attraverso cortile comune il cui ingresso è situato al civico n° 27 della comunale via Cesare Battisti.

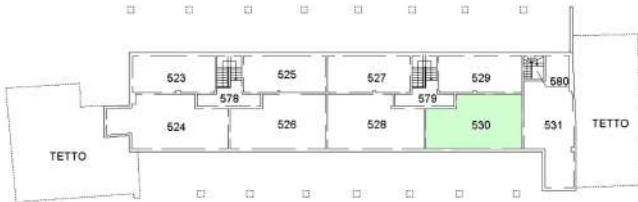
### DATI CATASTALI :

L'estratto dalla vigente mappa catastale che rappresenta graficamente il compendio condominiale che ricomprende le unità immobiliari esegutate è il seguente:



Allego al presente rapporto, al n° 2 dell'apposito elenco, l'estratto mappa catastale per esteso.  
 Al Catasto Urbano del capoluogo il complesso condominiale che ricomprende le unità immobiliari sottoposte ad esecuzione è individuato con la particella 158 del foglio 16 NCT, divisa in subalterni numerici.  
 Allego al presente rapporto, al n° 3 dell'apposito elenco, l'elaborato planimetrico dell'intero complesso condominiale alla particella 158 con l'elenco subalterni assegnati e la loro rappresentazione grafica sintetica che, per estratto a stralcio, riporto di seguito:

PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2025 - Comune di TORBOLE CASAGLIA(L.210) - < Sez. urbana NCT - Foglio 16 Particella 158 >

575	via cesare battisti	27	T		SPAZIO DI MANOVRA, CORTE, PISTA CICLABILE, ISOLA ECOLOGICA, MARCIAPIEDI E POSTI AUTO BENI COMUNI NON CENSIBILI AI SUB. DAL 503 AL 505, DAL 507 AL 515, DAL 517 AL 572, DAL SUB. 584 AL 726 E DAL SUB. 740 AL 834 E AL SUB. 844
576	via cesare battisti	27	S1-T		SCIVOLO, SPAZIO DI MANOVRA, CAVEDI E USCITA DI SICUREZZA BENI COMUNI NON CENSIBILI AI SUB. 504 - 505, DAL SUB. 507 AL SUB. 510, AI SUB. 513 - 517 - 518 - 520 - 521 - 522 - 840, DAL SUB. 532 AL SUB. 552 E AL SUB. 585
577	via cesare battisti	29	T-1		VANO SCALA E DISIMPEGNO BENI COMUNI NON CENSIBILI AI SUB. 503 - 514 - 515
578	via cesare battisti	33	S1-T - 1-2		CORTE VANO SCALA E DISIMPEGNO BENI COMUNI NON CENSIBILI AI SUB. 505 - 507 - 508 - 517 - 518, DAL SUB. 523 AL SUB. 526 E AI SUB. 585, 840 E 844
579	via cesare battisti	35	S1-T - 1-2		CORTE, VANO SCALA E DISIMPEGNO BENI COMUNI NON CENSIBILI AI SUB. DAL 509 AL 512, DAL 519 AL 522 E DAL 527 AL 530
580	via cesare battisti	37	T-1 - 2		CORTE, VANO SCALA, DISIMPEGNO BENI COMUNI NON CENSIBILI AI SUB. 513 - 522 - 531
581	via cesare battisti	27	S1		DISIMPEGNO BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 504 - 518 - 585 - 840

Le tre unità immobiliari esecutare sono ivi così censite:

1<sup>^</sup>

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **TORBOLE CASAGLIA** Codice: **L210**

Sezione urbana: **NCT** Foglio: **16** Particella: **158** Subalterno: **530**

Immobili individuati: **1**

**Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	NCT/16	158	530	VIA CESARE BATTISTI n. 35 Piano 2		A02	05	3 vani	R.Euro:216,91		

Catasto: **Fabbricati** Comune: **TORBOLE CASAGLIA** Codice: **L210** Sezione urbana: **NCT**

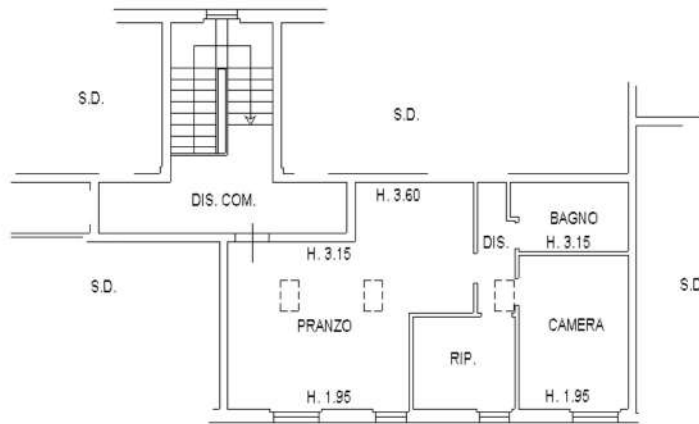
Foglio: **16** Particella: **158** Subalterno: **530**

**Elenco Intestati**

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/2	
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/2	

La rappresentazione grafica dell'abitazione particella 158 sub. 530 data dalla corrispondente planimetria catastale è la seguente:

## PIANO SECONDO



2^

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **TORBOLE CASAGLIA** Codice: **L210**

Sezione urbana: **NCT** Foglio: **16** Particella: **158** Subalterno: **535**

Immobili individuati: **1**

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	NCT/16	158	535	VIA CESARE BATTISTI n. 27 Piano S1		C02	02	9 m <sup>2</sup>	R.Euro:19,06		

Catasto: **Fabbricati** Comune: **TORBOLE CASAGLIA** Codice: **L210** Sezione urbana: **NCT**  
Foglio: **16** Particella: **158** Subalterno: **535**

### Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/2	
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/2	

La rappresentazione grafica della cantina particella 158 sub. 535 data dalla corrispondente planimetria catastale è la seguente:

## PIANO INTERRATO



3^

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **TORBOLE CASAGLIA** Codice: **L210**

Sezione urbana: **NCT** Foglio: **16** Particella: **158** Subalterno: **548**

Immobili individuati: **1**

**Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	NCT/16	158	548	VIA CESARE BATTISTI n. 27 Piano S1		C06	03	13 m <sup>2</sup>	R.Euro:31,56		

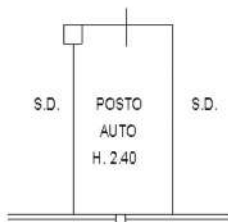
Catasto: **Fabbricati** Comune: **TORBOLE CASAGLIA** Codice: **L210** Sezione urbana: **NCT**

Foglio: **16** Particella: **158** Subalterno: **548**

**Elenco Intestati**

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/2	
<input type="radio"/>			Proprieta'	1/2	

La rappresentazione grafica del posto auto coperto particella 158 sub. 548 data dalla corrispondente planimetria catastale è la seguente:



Allego alla presente relazione, al n° 4 dell' apposito elenco, le planimetrie catastali delle tre unità immobiliari in esame ed al n° 5 la loro visura storica.

**CONFINI**

L'abitazione al piano secondo, particella 158 sub. 530 del foglio 16/NCT di Torbole Casaglia, confina a nord in parte con corridoio e vano scale comuni sub. 579 ed in parte con abitazione di altra proprietà al sub. 529, a est con abitazione di altra proprietà al sub. 531, a sud prospetta su loggiato di pertinenza di abitazioni al primo piano sottostante ed a ovest in parte con abitazione di altra proprietà al sub. 528 ed in parte con corridoio comune al sub. 579.

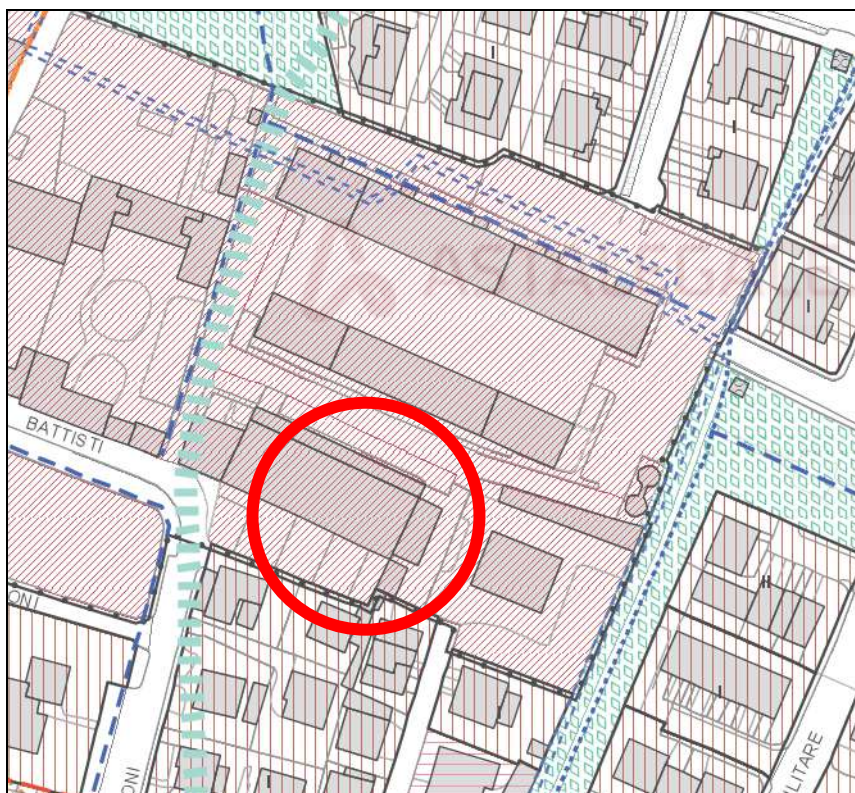
La cantina nel piano interrato, particella 158 sub. 535 del foglio 16/NCT di Torbole Casaglia, confina a nord e a est con terrapieno, a sud con corsello di manovra comune dell'autorimessa collettiva al sub. 576 e a ovest con corridoio e vano scala comuni ancora a parte del sub. 576.

Il posto auto coperto esclusivo nel piano interrato, particella 158 sub. 548 del foglio 16/NCT di Torbole Casaglia, confina a nord con corsello di manovra comune dell'autorimessa collettiva al sub. 576, a est con posto auto di altra proprietà al sub. 549, a sud con bocca di lupo controterra ed a ovest con posto auto di altra proprietà al sub. 547.

### DATI URBANISTICI

Il territorio comunale di Torbole Casaglia (Bs) è dotato, quale strumento urbanistico, di P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) del quale l'ultima variante è stata approvata con Delibera del C/C n° 11 del 12.09.2020, pubblicata sul BURL il 23.12.2020.




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

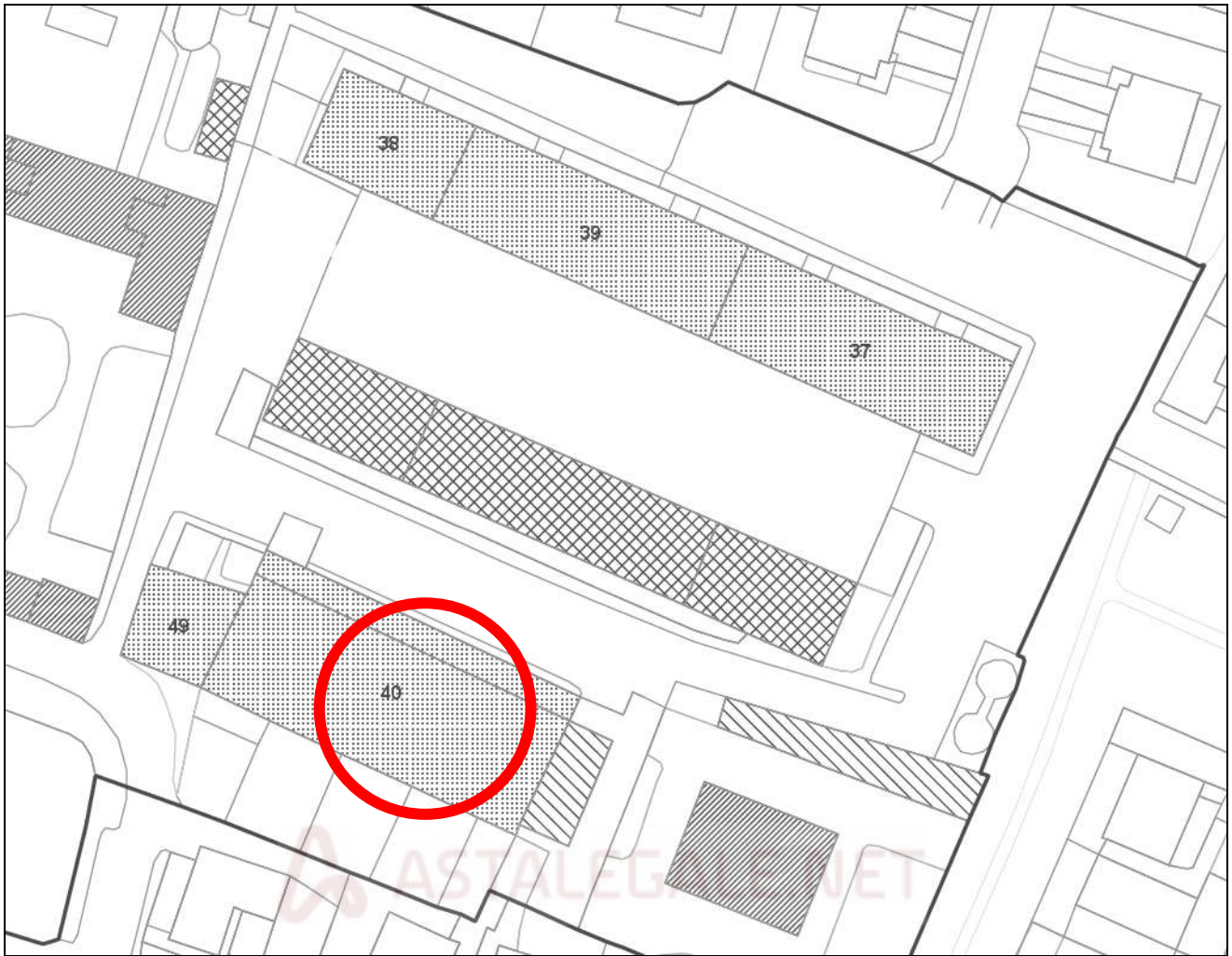


ESTRATTO  
Tav. P.2.3  
Piano delle Regole  
dal vigente PGT  
scala 1: 2000

#### AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE

##### Tessuto storico

-  A - Tessuto storico
-  Perimetro dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione
-  Corti agricole e nuclei sparsi



ESTRATTO  
Tav. P.3.2  
Piano delle Regole  
dal vigente PGT  
scala 1: 1000

### LEGENDA

#### Nuclei storici di antica formazione

Nuclei principali

Corti agricole e nuclei sparsi

A1 - Edifici di notevole valenza architettonica

A2 - Edifici di specifico interesse ambientale

A3 - Edifici trasformati tipologicamente riconoscibili

A4 - Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali

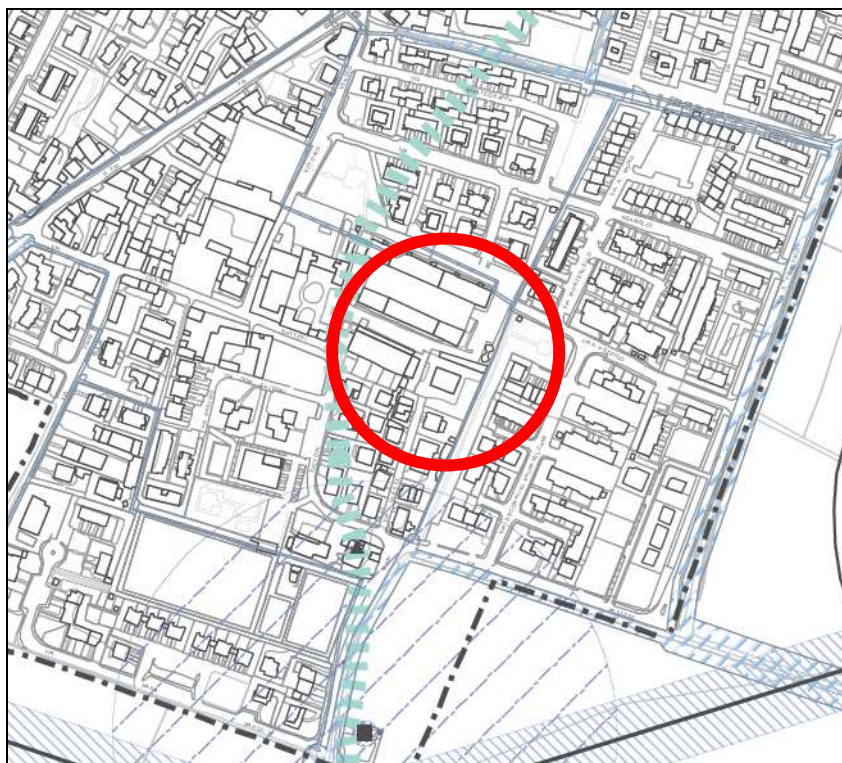
A5 - Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali ed incoerenti con il contesto

A6 - Aree di recupero soggette a piano attuativo

A7 - Edifici in contrasto con l'ambiente storico

PdR\_att Ambiti di Recupero in piani attuativi approvati

P.A. nelle aree di trasformazione previste dal DP



ESTRATTO  
Tav. 5  
Documenti di Piano  
dal vigente PGT  
scala 1: 6000

#### VINCOLI IDROGEOLOGICI



Area di inondazione per piena catastrofica del fiume Mella (fascia C)

Il Piano delle Regole del vigente P.G.T. individua il complesso condominiale che ricomprende le unità immobiliari in esame in ambito A - Tessuto Storico.

Allego al presente rapporto, al n° 6 dell'apposito elenco, l'estratto dalla tavola grafica del PdR e dalla Tavola dei Vincoli con l'estratto delle NTA di interesse.

#### **Cap. 3 – Descrizione attuale dei beni**

In accordo col custode giudiziario sono state stabilite, e ritualmente comunicate alle parti, la data e l'ora del sopralluogo utile a visionare e misurare metricamente i beni immobili da stimare convocato per le ore 15,00 del giorno 31 Ottobre 2025 e poi ripetuto, per specifica richiesta dell'esecutato impedito ad intervenire, sempre alle ore 15,00 del giorno 4 novembre 2025.

Durante il sopralluogo i beni sono risultati nella disponibilità dell'esecutato sig. OMISSIS che, pur non essendo ivi residente, vi abita abitualmente ed ha aperto i locali dell'abitazione e degli accessori consentendone il rilievo metrico e fotografico.

L'edificio condominiale che ricomprende le unità immobiliari sottoposte ad esecuzione si presenta come dalle seguenti fotografie:



**1** - ingresso complesso a civico 27 di via Battisti



**2** - ingresso scala condominiale al civ. 35

Le condizioni apparenti desumibili dall'esame visivo mostrano una palazzina condominiale residenziale, a parte di un complesso di tre palazzine in supercondominio, di non vetusta edificazione, di buona fattura realizzativa, in ottimo stato e cura manutentiva. Il portoncino d'ingresso al civico n° 35 conduce a vano scala comune attraverso il quale si sale alle abitazioni e si scende nelle cantine e nell'autorimessa collettiva, con posti auto esclusivi, situate nell'interrato.



**3** - ingresso scala al civico 35



**4** - citofono abitazione civ. 35



5 - vano scale comune al PT



6 - rampa scale d'accesso all'interrato

 ASTALEGALE.NET



7 - rampa scale in salita ai piani



8 - rampa scala comune

## L'ABITAZIONE PARTICELLA 158 SUB. 530



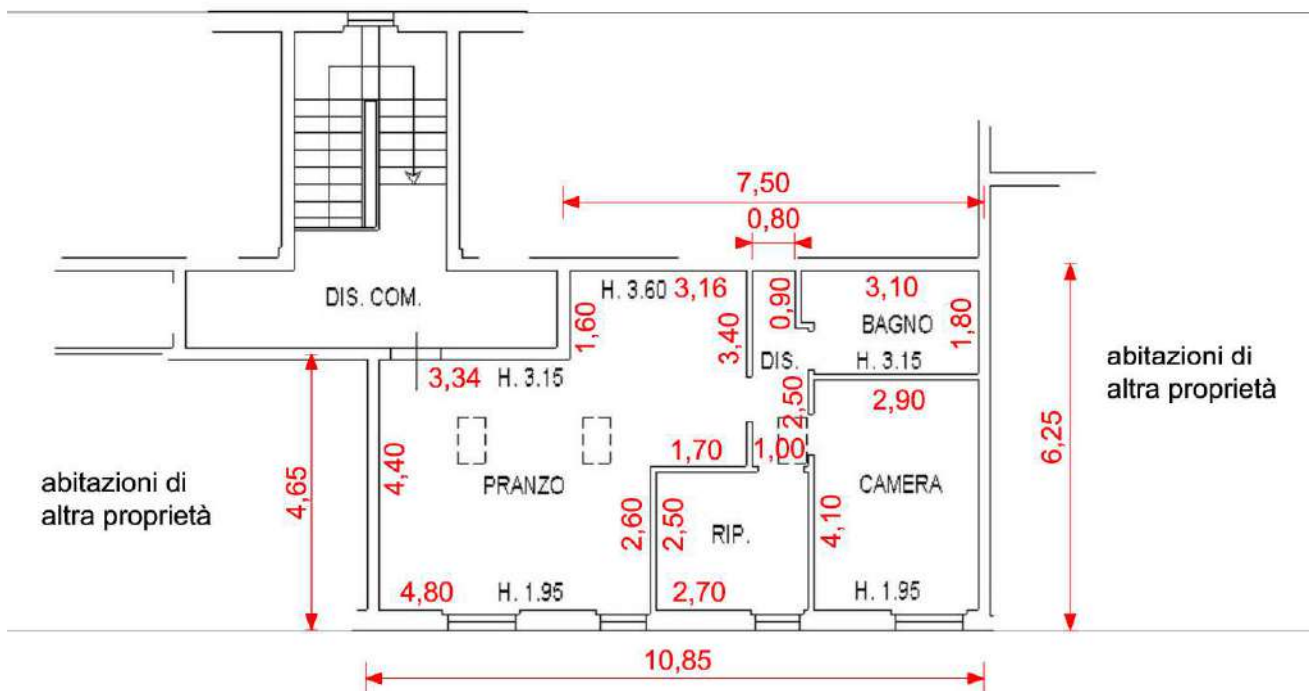
9 - pianerottolo 2° e ultimo piano



10 - porta d'ingresso abitazione sub. 530

L'odierna consistenza metrica dell'abitazione alla particella 158 sub. 530 del foglio 16/NCT è rilevata direttamente come segue:

### PIANO SECONDO



Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) abitazione Particella 158 sub. 530

Superficie Principale

abitazione P. 2°	6,25 x 7,50	mq 46,88
	4,65 x 3,34	mq 15,53
		mq 62,41

L'abitazione particella 158 sub. 530 individua un bilocale di moderna concezione distributiva, dotato di locale ripostiglio, ristrutturato integralmente negli anni 2000; i pavimenti ed i rivestimenti sono ovunque in ceramica, i serramenti interni in legno tamburato ed i serramenti esterni sono dotati di vetrocamera e ringhiera di protezione anti sporto.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia murale a gas posta nel corridoio notte.

In generale le condizioni manutentive dell'abitazione appaiono buone come nelle seguenti fotografie:



**11** - soggiorno



**12** - zona ingresso



**13** - zona cucina



**14** - atrio notte



15 - bagno

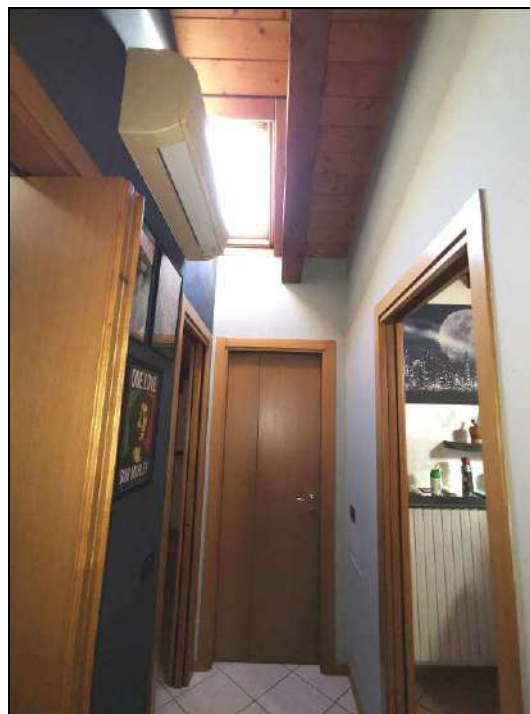


16 - bagno

ASTALEGALE.NET



17 - caldaia murale



18 - atrio notte



19 - camera



20 - camera

ASTALEGALE.NET



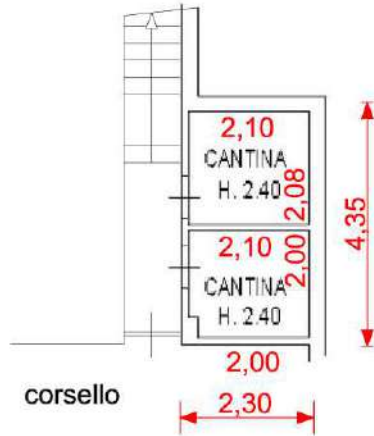
21 - ripostiglio



22 - ripostiglio

**LA CANTINA PARTICELLA 158 SUB. 535**

L'odierna consistenza metrica della cantina alla particella 158 sub. 535 del foglio 16/NCT è rilevata direttamente come segue:



## PIANO INTERRATO

Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) abitazione Particella 158 sub. 535

Superficie Principale

*cantina piano interrato*      2,30 x 4,35      mq 10,01

La cantina particella 158 sub. 535 è situata nel piano interrato ed è costituita da due piccoli locali contigui ai quali si accede sia dal vano scala che dal corsello comune di manovra al piano interrato sub. 576.

I due locali cantina sono entrambi dotati di porta metallica verso la scala comune, hanno pavimentazioni in battuto di cemento, le pareti divisorie in prismi e perimetrali in C.A..

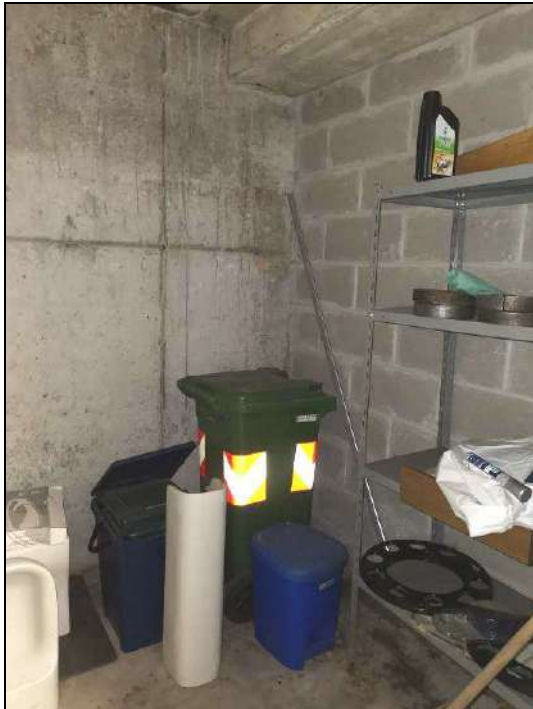
In generale le condizioni manutentive dell'abitazione appaiono buone come dalle seguenti fotografie:



**23** - dal corsello di manovra



**24** - ingresso cantine



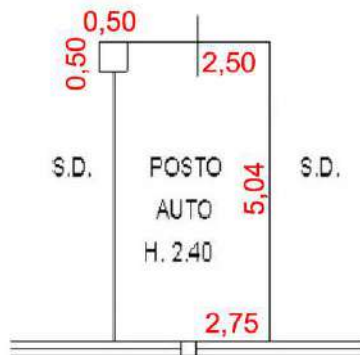
25 - cantina



26 - cantina

**IL POSTO AUTO ESCLUSIVO PARTICELLA 158 SUB. 548**

E' rilevato direttamente come segue:



**PIANO INTERRATO**

**Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) posto auto coperto Particella 158 sub. 548**

**Superficie Principale**

<i>posto auto esclusivo</i>		
<i>piano interrato</i>	5,30 x 2,75	mq 14,58
<i>deducesi</i>	0,25 x 0,50	<u>mq 0,13</u>
		mq 14,46

Il posto auto esclusivo particella 158 sub. 548 è situato nel piano interrato e vi si accede attraverso rampa e corsello comune di manovra individuati come bene comune non censibile col sub. 576.

Il posto auto esclusivo ha pavimentazione in battuto di cemento con superiore spolvero al quarzo ed è delimitato da semplici linee colorate tracciate sulla pavimentazione.

Le condizioni manutentive appaiono come dalle seguenti fotografie:



27 - corsello comune di manovra



28 - posto auto esclusivo

Allego al presente rapporto, al n° 7 dell'apposito elenco, tutte le fotografie effettuate durante i sopralluoghi del 31 ottobre e del 4 novembre 2025.

#### **Cap. 4 – Identificazione pregressa dei beni**

La esatta cronistoria nel ventennio dei beni immobili sottoposti ad esecuzione dal punto di vista catastale desume dalle loro visure storiche prodotte all'allegato n° 5 al presente rapporto.

#### **1° - abitazione particella 158 sub. 530**



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 25/11/2025  
Ora: 09:14:09  
Numero Pratica: T55798/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

### **Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/11/2025**

**Dati identificativi:** Comune di TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 530

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)  
Foglio 16 Particella 158

**Classamento:**

Rendita: Euro 216,91  
Categoria A/2<sup>nd</sup>, Classe 5, Consistenza 3 vani  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 530

**Indirizzo:** VIA CESARE BATTISTI n. 35 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: 65 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 65 m<sup>2</sup>

> **Intestati catastali**

> **Dati identificativi**

📅 dal 24/09/2002  
**Immobile attuale**  
Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 530

VARIAZIONE del 24/09/2002 Pratica n. 336555 in atti dal 24/09/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 21296.1/2002)

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

Comune: **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 53 Subalterno 1  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 53 Subalterno 2  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 53 Subalterno 3  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 53 Subalterno 4

Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 54 Subalterno 1  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 54 Subalterno 2  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 54 Subalterno 3  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 56 Subalterno 1  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 56 Subalterno 2  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 56 Subalterno 3  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 68 Subalterno 1  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 68 Subalterno 2  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 68 Subalterno 3  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 1  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 2  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 3  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 4  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 5  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 6

> **Indirizzo**

📅 dal 24/09/2002  
**Immobile attuale**  
Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 530  
VIA CESARE BATTISTI n. 35 Piano 2

VARIAZIONE del 24/09/2002 Pratica n. 336555 in atti dal 24/09/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 21296.1/2002)

> **Dati di classamento**

📅 dal 24/09/2002 al 04/02/2003  
**Immobile attuale**  
Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 530  
Rendita: **Euro 216,91**  
Categoria **A/2<sup>91</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE del 24/09/2002 Pratica n. 336555 in atti dal 24/09/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 21296.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 04/02/2003  
**Immobile attuale**  
Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 530  
Rendita: **Euro 216,91**  
Categoria **A/2<sup>91</sup>**, Classe **5**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2003 Pratica n. 37200 in atti dal 04/02/2003 CLS CONFERMATO SOPRALLUOGO 14/11/02 (n. 2907.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015  
**Immobile attuale**  
Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 530  
Totale: **65 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **65 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/09/2002, prot. n. 000336555

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di TORBOLE CASAGLIA (L210)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Sub. 530

1. VARIAZIONE del 24/09/2002 Pratica n. 336555 in atti dal 24/09/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 21296.1/2002)

2. Atto del 19/11/2002 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Sede TRAVAGLIATO (BS) Repertorio n. 30594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33523.1/2002 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 25/11/2002

3. Atto del 28/11/2011 Pubblico ufficiale FORINO MICHELE Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 43196 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31236.1/2011 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 02/12/2011

2° - cantina particella 158 sub. 535



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 25/11/2025  
Ora: 09:15:04  
Numero Pratica: T56350/2025  
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2025



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/11/2025**

**Dati identificativi:** Comune di TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 535

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)  
Foglio 16 Particella 158

**Classamento:**

Rendita: Euro 19,06  
Categoria C/2<sup>91</sup>, Classe 2, Consistenza 9 m<sup>2</sup>  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 535

**Indirizzo:** VIA CESARE BATTISTI n. 27 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 12 m<sup>2</sup>

> **Intestati catastali**

>

>

> **Dati identificativi**

📅 dal 24/09/2002

**Immobile attuale**

Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 535**

VARIAZIONE del 24/09/2002 Pratica n. 336555 in atti dal 24/09/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 21296.1/2002)

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

Comune: **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 53 Subalterno 1**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 53 Subalterno 2**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 53 Subalterno 3**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 53 Subalterno 4**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 54 Subalterno 1**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 54 Subalterno 2**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 54 Subalterno 3**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 56 Subalterno 1**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 56 Subalterno 2**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 56 Subalterno 3**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 68 Subalterno 1**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 68 Subalterno 2**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 68 Subalterno 3**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 1**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 2**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 3**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 4**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 5**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 6**

> **Indirizzo**

📅 dal 24/09/2002

**Immobile attuale**

Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 535**

VIA CESARE BATTISTI n. 27 Piano S1

VARIAZIONE del 24/09/2002 Pratica n. 336555 in atti dal 24/09/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 21296.1/2002)

> **Dati di classamento**

📅 dal 24/09/2002 al 04/02/2003

**Immobile attuale**

Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 535**

Rendita: **Euro 19,06**

Categoria **C/2<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **9 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 24/09/2002 Pratica n. 336555 in atti dal 24/09/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 21296.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 04/02/2003

**Immobile attuale**

Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 535**

Rendita: **Euro 19,06**

Categoria **C/2<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **9 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2003 Pratica n. 37201 in atti dal 04/02/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2908.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**

Sez. Urb. **NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 535**

Totale: **12 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/09/2002, prot. n. 000336555

> Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di TORBOLE CASAGLIA (L210)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Sub. 535

1. VARIAZIONE del 24/09/2002 Pratica n. 336555 in atti dal 24/09/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 21296.1/2002)

2. Atto del 19/11/2002 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Sede TRAVAGLIATO (BS) Repertorio n. 30595 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33524.1/2002 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 25/11/2002

3. Atto del 28/11/2011 Pubblico ufficiale FORINO MICHELE Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 43196 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31237.1/2011 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 02/12/2011

3° - posto auto particella 158 sub. 548



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 25/11/2025  
Ora: 09:15:50  
Numero Pratica: T56833/2025  
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/11/2025**

**Dati identificativi:** Comune di TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 548

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)  
Foglio 16 Particella 158

**Classamento:**

Rendita: Euro 31,56  
Categoria C/6<sup>9</sup>, Classe 3, Consistenza 13 m<sup>2</sup>  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 548

**Indirizzo:** VIA CESARE BATTISTI n. 27 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 13 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali

> **Dati identificativi**

📅 dal 24/09/2002

**Immobile attuale**

Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 548

VARIAZIONE del 24/09/2002 Pratica n. 336555 in atti dal 24/09/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 21296.1/2002)

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

Comune: **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 53 Subalterno 1  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 53 Subalterno 2  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 53 Subalterno 3  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 53 Subalterno 4

Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 54 Subalterno 1  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 54 Subalterno 2  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 54 Subalterno 3  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 56 Subalterno 1  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 56 Subalterno 2  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 56 Subalterno 3  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 68 Subalterno 1  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 68 Subalterno 2  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 68 Subalterno 3  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 1  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 2  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 3  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 4  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 157 Subalterno 5  
Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 6

> **Indirizzo**

📅 dal 24/09/2002

**Immobile attuale**

Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 548

VIA CESARE BATTISTI n. 27 Piano S1

VARIAZIONE del 24/09/2002 Pratica n. 336555 in atti dal 24/09/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 21296.1/2002)

> **Dati di classamento**

📅 dal 24/09/2002 al 04/02/2003

**Immobile attuale**

Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 548

Rendita: **Euro 31,56**

Categoria C/6<sup>9)</sup>, Classe 3, Consistenza 13 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 24/09/2002 Pratica n. 336555 in atti dal 24/09/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 21296.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 04/02/2003

**Immobile attuale**

Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 548

Rendita: **Euro 31,56**

Categoria C/6<sup>9)</sup>, Classe 3, Consistenza 13 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2003 Pratica n. 37201 in atti dal 04/02/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2908.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **TORBOLE CASAGLIA (L210) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Subalterno 548

Totale: **13 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/09/2002, prot. n. 000336555

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di TORBOLE CASAGLIA (L210)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 16 Particella 158 Sub. 548

1. VARIAZIONE del 24/09/2002 Pratica n. 336555 in atti dal 24/09/2002 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUT (n. 21296.1/2002)

2. Atto del 19/11/2002 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Sede TRAVAGLIATO (BS) Repertorio n. 30595 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33524.1/2002 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 25/11/2002

3. Atto del 28/11/2011 Pubblico ufficiale FORINO MICHELE Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 43196 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31237.1/2011 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 02/12/2011

Il complesso condominiale che ricomprende le unità sottoposte ad esecuzione è stato oggetto di intervento edilizio attuato dalla S.r.L. ARGENTINO DUE sede in Brescia negli anni 2001-2003 in forza di regolari provvedimenti di autorizzazione amministrativa compiutamente elencati dal titolo di provenienza (v. all. 1); le porzioni immobiliari sono state regolarmente denunziate in Catasto e successivamente alienate così come nel loro stato attuale.

I dati catastali, amministrativi ed ipotecari, sono coerenti.

**Cap. 5 – Lo stato di possesso**

Al momento del sopralluogo i beni immobili in esame sono risultati nella piena disponibilità dell'esecutato sig. OMISSIS che, pur non essendo ivi residente, vi abita regolarmente da solo; la comproprietaria sig.ra OMISSIS non è risultata occupare in alcun modo i beni esecutati.

Il giorno 24 ottobre 2025 ho richiesto all'Agenzia delle Entrate di Brescia l'attestazione comprovante l'assenza o l'esistenza di contratti di locazione in corso stipulati dagli esecutati in relazione ai beni immobili in esame.

La ricerca ha dato esito negativo.

Allego al presente rapporto, al n° 8 dell'apposito elenco, l'attestazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Brescia.

**IL VALORE LOCATIVO DEI BENI**

il valore locativo dei beni immobili sottoposti ad esecuzione è da stabilirsi in base alla superficie netta dei locali come segue:

- abitazione p. 2° particella 158 sub. 530

PIANO SECONDO	soggiorno - pranzo	4,80 x 4,40	= mq. 21,12
		3,40 x 1,70	= mq. 5,78
		1,46 x 1,60	= mq. 2,34
	atrio notte	2,50 x 1,00	= mq. 2,50
		0,90 x 0,80	= mq. 0,72
	bagno	1,80 x 2,90	= mq. 5,22
		0,20 x 0,80	= mq. 0,16

camera	4,10 x 2,90	= mq. 11,89	
ripostiglio	2,70 x 2,50	= mq. <u>6,75</u>	
		= mq. 56,48 x coeff. 1,00	= mq. <u>56,48</u>
		<i>Superficie Convenzionale</i>	= mq. 56,48

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

Ne desume un valore che si attesta fra il minimo di € 3,6/mq ed un massimo di € 4,4/mq di superficie convenzionale determinato in base al disposto della L. 392/78; nella fattispecie è applicabile il valore medio di € 4,00/mq.

Valore locativo abitazione part. 158 sub. 530:

superficie convenzionale mq 56,48 x valore locativo unitario € 4,00/mq = € 225,92/mese  
arrotondabili a € 230,00/mese

Canone Annuo = € 230,00 x 12 mensilità = € 2.760,00

- cantina particella 158 sub. 535 (NON PERTINENZIALE)

cantina 1	2,10 x 2,08	= mq. 4,37	
cantina 2	2,10 x 2,00	= mq. <u>4,20</u>	
		= mq. 8,57 x coeff. 1,00	= mq. <u>8,57</u>
		<i>Superficie Convenzionale</i>	= mq. 8,57

Valore locativo cantina part. 158 sub. 535:

superficie convenzionale mq 8,57 x valore locativo unitario € 2,00/mq = € 17,14/mese  
arrotondabili a € 20,00/mese

Canone Annuo = € 20,00 x 12 mensilità = € 240,00

- posto auto esclusivo particella 158 sub. 548 (NON PERTINENZIALE)

posto auto	5,04 x 2,75	= mq. 13,86	
deducesi	0,25 x 0,50	= mq. <u>0,13</u>	
		= mq. 13,74 x coeff. 1,00	= mq. <u>13,74</u>
		<i>Superficie Convenzionale</i>	= mq. 13,74

Valore locativo posto auto part. 158 sub. 548:

mq 13,74 x € 2,00/mq = € 27,48/mese  
arrotondabili a € 30,00/mese

Canone Annuo = € 30,00 x 12 mensilità = € 360,00

**Cap. 6 – Formalità, vincoli e oneri**

Sui beni in esame gravano le seguenti formalità:



Allego al presente rapporto, al n° 9 dell'apposito elenco, le visure effettuate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Brescia.

### VINCOLI

L'edificio che ricomprende i beni immobili in esame sorge in ambito sottoposto a vincolo idrogeologico in quanto "Area di inondazione per piena catastrofica del fiume Mella (fascia C)"

### ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'edificio in condominio che ricomprende le tre unità immobiliari sottoposte ad esecuzione è denominato "condominio CASCINA CORTE GRANDE" ed è amministrato dalla soc. SALVETTI TUROTTI & PATNERS S.R.L. con studio in Brescia via Vallecamonica n° 17/A tel. 030.2522118 e.mail certificata: [amministrazionisalveti@legalmail.it](mailto:amministrazionisalveti@legalmail.it), e.mail ordinaria: [info@amministrazionisalveti.com](mailto:info@amministrazionisalveti.com) nella persona della dott.ssa Forte Benedetta.

All'amministratore pro-tempore ho chiesto la seguente documentazione amministrativa che in copia allego al punto 10 dell'apposito elenco:

- regolamento condominiale
- tabella millesimi di proprietà generale
- copia verbale ultime due assemblee ordinarie con i bilanci approvati
- relazione posizione amministrativa e eventuali cause in corso.

Il bilancio preventivo per l'esercizio 2025/2026 assegna ai beni eseguiti la spesa complessiva di € 2.676,54 da ripartirsi in 4 rate di cui l'ultima scaduta al 15 novembre 2025.

La posizione debitoria degli eseguiti non è stata precisata dall'amministratore.

Il condominio ha in corso una lite giudiziaria per richiesta di danni del condomino Sig. Guerriero, precisata dal p.to 5 del verbale dell'assemblea ordinaria 5.5.2025.

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

Previa idonea istanza di accesso agli atti amministrativi il 3 dicembre 2025 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Torbole Casaglia (Bs) dove, coadiuvato dal tecnico comunale, ho preso visione ed estratto fotografie dei provvedimenti amministrativi di autorizzazione edilizia inerenti l'edificio in condominio che ricomprende le unità immobiliari sottoposte ad esecuzione.

Il complesso immobiliare è stato oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia in forza di Concessione Edilizia n° 2620 del 20 settembre 2001 e successiva variante DIA n° 7970 del 30 settembre 2002 ad opera della originaria proprietaria-costruttrice soc. ARGENTINO DUE S.R.L. sede Brescia che, ultimata la costruzione lo ha regolarmente denunciato in Catasto con denuncia di variazione 24.09.2002.

La richiesta di agibilità è protocollata in data 16.12.2003 col n° 12479.

Dagli archivi sia cartacei che informatici dell'Ufficio Tecnico Comunale di Torbole Casaglia (Bs) non sono riscontrate autorizzazioni amministrative riferibili alle unità immobiliari sottoposte ad esecuzione eventualmente richieste dagli attuali proprietari eseguiti; per tanto i provvedimenti edilizi di riferimento sono solamente quelli innanzi elencati, che in copia allego al presente rapporto al n° 11 dell'apposito elenco.

Dal confronto fra l'odierno stato di fatto delle tre unità immobiliari sottoposte ad esecuzione, rilevato durante il sopralluogo del 4 novembre 2025, e la loro rappresentazione data dalle tavole grafiche del provvedimento autorizzativo in variante DIA 7970/2002 (all. n° 11) non emergono differenze.

### Cap. 8 - Formazione dei lotti.

Le tre unità immobiliari sottoposte ad esecuzione sono vendibili in tre lotti assolutamente autonomi esenti da vincoli di pertinenzialità.

1° Lotto : abitazione al piano secondo particella 158 subalterno 530 del foglio 16 NCT di Torbole Casaglia (Bs)

2° Lotto : cantina al piano interrato particella 158 subalterno 535 del foglio 16 NCT di Torbole Casaglia (Bs)



LOTTO 2	<i>Superficie Commerciale</i>	= mq. 10,10
---------	-------------------------------	-------------

- posto auto coperto particella 158 sub. 548

Superficie Principale (S.E.L.)	mq. 14,46 x i = 1,00	= mq. 14,46
--------------------------------	----------------------	-------------

LOTTO 3	<i>Superficie Commerciale</i>	= mq. 14,46
---------	-------------------------------	-------------

**9.4 - SCELTA DEL METODO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

La stima è eseguita con il metodo di comparazione del bene immobile da valutare con altri immobili il più possibile simili di prezzo noto (M.C.A.).

Il metodo di stima adottato è basato sul parametro del metro quadrato di superficie commerciale tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci del bene immobile in esame, in quanto sono questi a determinare il più probabile valore unitario.

A tale scopo è effettuata una indagine tramite l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e tramite il Borsino Immobiliare della Provincia di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrati ad una indagine diretta di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe a quella in esame, simili per tipologia e destinazione.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione si è ottenuto un valore medio di mercato.

La superficie commerciale è calcolata sulla base della s.l.p. (superficie lorda di pavimento) al lordo delle murature interne ed esterne comprendendo la metà delle murature perimetrali comuni ragguagliando i totali con l'indice mercantile in considerazione della destinazione d'uso specifica.

Le misurazioni sono state effettuate tramite rilievo diretto in loco.

ASSUNZIONI LIMITATIVE : nessuna

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

**9.5 - STIMA DEI BENI IMMOBILI**

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

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

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi e negativi, i comodi e gli scomodi, il sottoscritto ritiene assegnabili ai beni in esame – considerati come perfettamente commerciabili e liberi – il seguente valore unitario:

- |   |      |          |
|---|------|----------|
| • per l'abitazione di piano secondo in contesto condominiale                | €/mq | 1.500,00 |
| • per la cantina nel piano interrato  | €/mq | 450,00   |
| • per il posto auto esclusivo in autorimessa collettiva nel piano interrato | €/mq | 600,00   |

Ne desume la seguente tabella di calcolo:

<b>TABELLA DI SINTESI DELLA STIMA</b> proposta al Gennaio 2026					
LOTTO	IDENTIFICATIVO	superficie commerciale	valore unitario	valore assegnato	arrotondabile a
<b>1</b>	abitazione P. 2° part. 158 sub. 530 foglio 16 NCT	mq 62,40	€ 1.500,00/mq	€ 93.600,00	€ 95.000,00
<b>2</b>	cantina P. interrato part. 158 sub. 535 foglio 16 NCT	mq 10,00	€ 450,00/mq	€ 4.500,00	€ 5.000,00
<b>3</b>	posto auto P. interrato part. 158 sub. 548 foglio 16 NCT	mq 14,46	€ 600,00/mq	€ 8.676,00	€ 9.000,00
					€ 109.000,00

I valori sopra indicati individuano il più probabile valore di mercato dei beni immobili sottoposti ad esecuzione, corrispondente al valore dei beni considerati in piena proprietà, perfettamente commerciabili nelle condizioni del loro migliore uso ai sensi di legge e liberi, così come richiesto dal punto G dell'ordinanza 02.10.2025.

#### DECURTAZIONI DEL PREZZO DI STIMA

Non sussistono motivi di carattere tecnico tali da indurre decurtazioni sul prezzo di stima innanzi proposto.  
N.B. : da verificare pendenze spese condominiali non comunicate dall'amministratore.

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

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

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

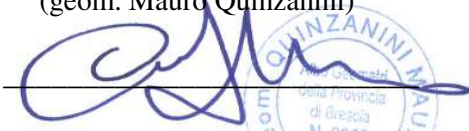
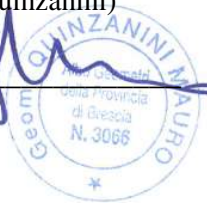
Per tanto:

<u>LOTTO 1</u>	abitazione al P. 2° particella 158 sub. 530 fg. 16 NCT	
	Valore Commerciale di stima al Gennaio 2026	€ 95.000,00
	Valore assegnabile dopo le decurtazioni	€ 95.000,00
	* N.B.: da verificare eventuale pendenza spese condominiali	
	Valore in condizioni di vendita forzata	€ 85.500,00
<u>LOTTO 2</u>	cantina al P. INT. particella 158 sub. 535 fg. 16 NCT	
	Valore Commerciale di stima al Gennaio 2026	€ 5.000,00
	Valore assegnabile dopo le decurtazioni	€ 5.000,00
	*N.B.: da verificare eventuale pendenza spese condominiali	
	Valore in condizioni di vendita forzata	€ 4.500,00

<u>LOTTO_3</u>	Posto auto coperto P. INT. particella 158 sub. 548 fg. 16 NCT		
	Valore Commerciale di stima al Gennaio 2026	€	9.000,00
	Valore assegnabile dopo le decurtazioni	€	9.000,00
	*N.B.: da verificare eventuale pendenza spese condominiali		
	Valore in condizioni di vendita forzata	€	8.100,00

Brescia li, 13 Gennaio 2026

Il perito incaricato  
(geom. Mauro Quinzanini)

 ASTALEGALE.NET

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

#### D I C H I A R A

La regolarità catastale, rispetto allo stato attuale, sia dell'abitazione particella 158 subalterno 530 foglio 16 NCT di Torbole Casaglia (Bs), che della cantina particella 158 subalterno 535 foglio 16 NCT di Torbole Casaglia (Bs), che, infine, del posto auto coperto particella 158 subalterno 548 foglio 16 NCT di Torbole Casaglia (Bs),

Nessun costo di adeguamento catastale.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

#### D I C H I A R A

la regolarità edilizio – urbanistica, rispetto allo stato attuale, sia dell'abitazione particella 158 subalterno 530 foglio 16 NCT di Torbole Casaglia (Bs), che della cantina particella 158 subalterno 535 foglio 16 NCT di Torbole Casaglia (Bs), che, infine, del posto auto coperto particella 158 subalterno 548 foglio 16 NCT di Torbole Casaglia (Bs),

Nessun costo di adeguamento urbanistico.

Brescia lì, 13 Gennaio 2026

Il perito incaricato  
(geom. Mauro Quinzanini)

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

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

### 1^ FASE : INCARICO

- |                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| - 02 ottobre 2025 | nomina                             |
| - 16 ottobre 2025 | giuramento e conferimento incarico |

### 2^ FASE : INDAGINI

- |  |  |
|--|--|
| - 09 ottobre 2025                      | visure catastali   |
| - 31 ottobre 2025                      | 1° sopralluogo (esecutato assente)   |
| - 04 novembre 2025                     | 2° sopralluogo per rilievo metrico e fotografico                           |
| - 24 ottobre 2025                      | richiesta attestazione contratti di locazione in corso                     |
| - 30 ottobre 2025                      | richiesta copia titolo notarile  |
| - 04 novembre 2025                     | istanza di accesso atti comunali   |
| - 04 novembre 2025                     | richiesta documentazione contabile condominio                              |
| - 03 dicembre 2025                     | accesso atti U.T. Comune di Torbole Casaglia (Bs)                          |
| - 17 novembre 2025                     | sollecito documentazione condominiale                                      |
| - 17 novembre 2025                     | visure strumento urbanistico vigente                                       |
| - 08/17 dicembre 2025                  | stesura del rapporto di valutazione con indagini commerciali               |
| - 18 dicembre 2025/<br>12 gennaio 2026 | scritturazione e predisposizione grafici e disegni rapporto di valutazione |
| - 13 gennaio 2026                      | trasmissione del rapporto di valutazione alle parti e deposito             |

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

- All. 01) copia titolo di provenienza in favore degli esecutati
- All. 02) estratto mappa catastale
- All. 03) elaborato planimetrico particella 158 fg. 16 NCT con elenco subalterni assegnati
- All. 04) planimetrie catastali unità immobiliari eseguite
- All. 05) visura catastale storica unità immobiliari in esame
- All. 06) estratto P.d.R. e P.d.V. con estratto NTA del vigente PGT
- All. 07) fotografie stato odierno beni esecutati
- All. 08) attestazione Agenzia delle Entrate assenza contratti di locazione in corso
- All. 09) visure servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Brescia
- All. 10) documentazione amministrazione condominiale
- All. 11) C.E. n° 2620/2001 e DIA n° 7970/2002