



TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Giudice Esecutore
Dott.ssa ANGELINA BALDISSERA



Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio per procedura esecutiva immobiliare



Estremi: procedura esecutiva immobiliare n. 117/2025

PARTI:



Creditore procedente:
Legale di parte:

GUBER BANCA S.P.A.
avv. Giuseppe Le Fosse

Debitori eseguiti:

OMISSIS



Studio d'Architettura Natale Vassallo - Villaggio Badia Traversa 18 n. 7 25132 Brescia
Tel. 338/6842254 email natvassa@gmail.com



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: NATALE VASSALLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 236d97b707979da220180d1ef761d7c



LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:

<u>Capitoli</u>	<u>pagine</u>
1) PREMessa	pag. 01
2) INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	da pag. 01 a pag. 02
3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag. 02
4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA	da pag. 02 a pag. 09
5) INQUADRAMENTO URBANISTICO	da pag. 09 a pag. 10
6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI EVINCOLI	da pag. 10 a pag. 12
7) OPPORTUNITA' DI VENDITA	pag. 12
8) STIMA DEL VALORE DI MERCATO	da pag. 12 a pag. 13
9) TITOLO DI PROVENIENZA	pag. 14
10) CONCLUSIONI PERITALI	pag. 14
-RILIEVO FOTOGRAFICO	
-ALLEGATI	



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

Angelina dott.ssa Baldissera

1 – PREMESSA

Con **decreto di nomina del 15/04/2025** la S.V. nominava il sottoscritto Vassallo arch. Natale, residente e con studio nel Comune di Brescia, Villaggio Badia Traversa 18 n. 7, telefono +39-0302387928 – e mail: natvassa@tin.it, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima dei beni pignorati** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 117/2025 promossa da GUBER BANCA S.P.A.** rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Le Fosse, con studio nel Comune di Brescia, Via Corfù n. 102, **contro OMISSIS (debitori esecutati).**

In data 29/04/2025, in modalità telematica, procedevo ad accettare l'incarico di stima.

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Brescia era del 15/06/2025, ritiravo telematicamente dalla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari copia della documentazione relativa alla procedura e, prima dell'inizio delle operazioni peritali, procedevo alla disamina della documentazione stessa.

2 - INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate nel mese di Aprile 2025 e sono proseguite nel periodo successivo sia presso il Comune di Lonato del Garda (BS) che presso gli immobili espropriandi ubicati nel Comune di cui sopra; in particolare il giorno 13/04/2025 unitamente al nominato custode





giudiziario dott.ssa Cristina Bonometti, ed all'attuale conduttore del compendio immobiliare pignorato, il sig. OMISSIS, ho effettuato il sopralluogo presso gli immobili in via Damiano Chiesa n. 3; ho espletato tutte le operazioni peritali possibili completandole delle relative indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati ed identificati presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, come segue:

Comune di Lonato del Garda – catasto fabbricati – Sez. NCT – Foglio 59 – part. 288 – Sub. 6 – P. 1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 3 vani – Sup. tot. Mq 77,00 – R.E. € 867,65 – via D. Chiesa n. 1.

Le coerenze delle unità immobiliari ed i confini sono ben identificati sull'estratto mappa, sulle planimetrie catastali e sugli elaborati tecnici di progetto.

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione della zona: gli immobili sono ubicati nel Comune di Lonato del Garda, provincia di Brescia, conta circa 17.000 abitanti e si estende su una superficie di circa 70,55 Kmq.

Il territorio comunale si trova sulla sponda sud – ovest del Lago di Garda, posizione che permette di dominare il lago e la pianura bresciana.

È composta da varie frazioni tra le quali Esenta ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima.

Fanno parte del comune le frazioni di Sedena, Malocco, Castelvenzago, Campagna, BarcuZZi, Lido di Lonato, Madonna della Scoperta, Centenaro e Esenta.





Il comune, è facilmente e principalmente raggiungibile grazie alla presenza dell'autostrada A4, della Tangenziale est e della linea ferroviaria Milano - Venezia sulla quale è ubicata la stazione ferroviaria di Desenzano del Garda e Peschiera del Garda.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento come anzidetto ubicata nella frazione Esenta, posizionata nella parte meridionale del territorio comunale, è situata in via Damiano Chiesa n. 1 raggiungibile percorrendo con i mezzi via San Marco o via Tito Speri.

All'unità immobiliare oggetto di stima si accede pedonalmente e con i mezzi da via Damiano Chiesa.

L'immobile è posto in una zona a prevalente destinazione residenziale con urbanizzazioni primaria e secondaria complete; collocato a sud della sede comunale sita in Piazza Martiri della Libertà n. 12, è necessario utilizzare mezzi di trasporto per raggiungere la stessa.

Descrizione del fabbricato:

L'unità immobiliare (U.I.) oggetto di pignoramento risulta far parte di un immobile, dotato di corte comune, a destinazione residenziale ed è eretto su tre piani fuori terra (terra, primo e sottotetto).

Catastalmente l'immobile è composto da sei unità immobiliari oltre alla corte comune.

Tale corte esclusiva serve anche altri fabbricati (dotati anch'essi di corte esclusiva) e, come indicato nell'atto di compravendita, interessata tra l'altro da *“servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni sorta di veicoli sulla porzione di cortile larga metri 4,50 che congiunge il cancello esistente sulla via D. Chiesa con il confine est del mappale 288 del foglio*





59 con la precisazione che l'ingresso dalla via D. Chiesa avviene attraverso un cancello comune sito a cavaliere della linea di confine dei cortili esclusivi, con servitù reciproca di passaggio pedonale e carraio con ogni sorta di veicoli”.

Il fabbricato presenta su via Damiano Chiesa quindi sia l'ingresso pedonale che il carraio. Si specifica che, a differenza di quanto riportato catastalmente, l'ingresso alle varie unità immobiliari è posizionato al civico n. 3, dal quale appunto è possibile raggiungere la corte interna e le abitazioni, quelle ai piani superiori accessibili tramite la scala condominiale. L'immobile non è dotato di ascensore.

Al civico n. 1 è presente un ingresso pedonale pertinenziale di un'unità immobiliare non oggetto della presente perizia.

Il tutto può essere considerato di media valenza architettonica.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della documentazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Lonato del Garda, oltre che dalla personale esperienza professionale, si esprime che le caratteristiche costruttive dell'immobile di cui fa parte l'U.I. pignorata potrebbero essere le seguenti:

strutture verticali in muratura e strutture orizzontali in legno, tranne il primo orizzontamento caratterizzato dalla presenza di archi, orditura del tetto sempre in legno con gronde in legno e manto di copertura in tegole curve a canale (coppi). Le finiture delle partiture esterne sono di normale qualità rapportate all'epoca dell'edificazione, anche a fronte di eventuali interventi di manutenzione. Le pareti perimetrali di tamponamento sono intonacate, con finitura di intonaci al civile e tinteggiati, la facciata interna





alla corte presenta inoltre porzioni di muratura in pietra a vista e paramenti in mattoni. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e ante cieche sempre in legno.

Il tutto denota un medio grado di conservazione.

Descrizione delle unità immobiliari:

Forma oggetto della presente relazione peritale un'unità immobiliare (U.I.) a destinazione catastale abitazione (A2 – sub. 6) al piano primo.

Raggiungibile attraverso la scala condominiale, da planimetria catastale e pratiche edilizie depositate in comune è costituita dai seguenti locali: dall'ingresso si entra direttamente alla zona cucina / soggiorno dalla quale si può accedere al disimpegno.

Il disimpegno distribuisce una camera, il bagno e il ripostiglio di grandi dimensioni.

Si rileva che l'altezza interna dei locali è di metri 2,48 sotto travetto e metri 2,70 sotto assito.

Si rileva inoltre nella camera, lungo la parete ovest, la presenza di un contromuro di modeste dimensioni (lunghezza di circa mt 1,15) non riportato nella planimetria catastale e nelle pratiche edilizie.

Caratteristiche generali e di finitura delle unità immobiliari:

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della personale esperienza e conoscenza di abitazioni dello stesso tipo, esprimo le seguenti caratteristiche di finitura:

le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8/12 intonacato su entrambi i lati con finitura al civile; le porte interne sono in legno di normale fattura a disegno semplice in legno, i serramenti come detto in





legno con vetrocamera; l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda autonomo a gas metano, con impianto di riscaldamento a termosifoni; l'impianto elettrico e di illuminazione di tipo sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente incassate in numero sufficiente per ogni locale; antenna TV e prese telefoniche nei locali principali. L'abitazione, per quanto si è potuto rilevare, versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione.

I locali sono pavimentati o opportunamente rivestiti nel seguente modo: tutti i locali in gres porcellanato, il bagno in gres con rivestimenti alle pareti in mosaico semplice. Le pareti intonacate al civile opportunamente tinteggiate con la presenza su alcune pareti della muratura in pietra a vista. Non sono comunque in grado di affermare che gli impianti (elettrico, idrotermosanitario, ecc ...), come gli isolamenti termico e acustico, siano adeguati e come prevedono le attuali normative in essere.

Il locatario segnala una perdita d'acqua dal radiatore posto nel locale cucina/soggiorno visibile quando l'impianto di riscaldamento è in uso; durante il sopralluogo non si sono notati e rilevati particolari segni dovuti ad infiltrazioni d'acqua.

Valore locativo del bene:

tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, le superfici nette oltre alla qualità dei materiali di finitura ecc., il tutto rilevato al momento del sopralluogo effettuato per la stesura del presente elaborato peritale; tenendo conto inoltre delle quotazioni delle locazioni al metro quadrato di immobili in loco e zone limitrofe che presentano simili caratteristiche, dopo le previe



beni; inoltre viene riportato che con atto in data 14/12/2007 a rogito del Notaio Rega Lazzari Marianna del distretto Notarile di Brescia, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Nel fabbricato composto da sei unità immobiliari, non risulta essere presente la figura dell'amministratore condominiale.

Consistenza delle unità immobiliari: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali (per esempio il balcone, la cantina, la corte, ecc ...). Alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato il relativo coefficiente di differenziazione edilizia da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione; tali coefficienti (rapporti mercantili) sono stabiliti dalla Norma UNI 10750 - 2005 (revisione della UNI 10750 - 1998), come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valuation Standard) e ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di tali rapporti le valutazioni sono sulla base di una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato, e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa:

Comune di Desenzano – catasto fabbricati – Foglio 27:

□ **part. 288:**

- **sub. 6:**

- abitazione – P. 1 mq 77,00 x 1,00 = mq 77,00
- ***totale sup. commerciale Sub. 6)*** ***mq 77,00***

La consistenza dell'u.i. è verificabile sulle planimetrie catastali, il tutto è



comunque riscontrabile nel contributo fotografico per quanto sono stato in grado di verificare.

5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

P.G.T. Nel Comune di Lonato del Garda è attualmente vigente la variante al Piano di Governo del Territorio (art. 13, comma 13. L.r. 12/2005), adottata con D.C.C. n. 31 del 20/09/2024, approvata con D.C.C. n. 47 del 23/12/2024, pubblicato sul B.U.R.L., serie “avvisi e concorsi”, n. 13 del 28/03/2025.

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti la porzione di mappale oggetto di pignoramento, che sono contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si evince che l’edificio ricade nei “Nuclei di Antica Formazione” di cui all’art. 24 delle N.T.A., con particolare riferimento all’indagine sui nuclei di antica formazione “Esenta – isolato 69” del documento A70NAF. Tale documento identifica il fabbricato al n. 50 specificando che trattasi di edificio d’interesse ambientale già sottoposto a modificazioni (grado storico-ambientale 3), tipologia a corte (grado tipologico E) con destinazione residenza (grado funzionale 2) con prescrizioni relative allo strato di finitura della facciata prospiciente le aree pubbliche.

Nei nuclei di antica formazione sono compresi in modo unitario gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e/o ambientale ovvero che testimoniano il nucleo urbano originario del sistema antropico comunale.

La destinazione d’uso principale ammessa secondo i limiti e i parametri delle N.T.A., è la residenza.



Per le modalità d'intervento, destinazioni d'uso, ecc. si rimanda all'allegato quadro sinottico per le modalità d'intervento contenuto nell'estratto del p.g.t. allegato, n.t.a 24.16.

Si deve comunque considerare la limitata possibilità strutturale della maggior parte delle destinazioni consentite poiché i beni oggetto di pignoramento (una abitazione), per caratteristiche intrinseche ed essendo una porzione d'immobile, non le permetterebbero.

Il tutto con le limitazioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione e come meglio specificato nelle NTA allegate.

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici:

In merito all'intero fabbricato, dopo ricerche effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Lonato del Garda, è stato possibile reperire le seguenti pratiche:

- D.I.A. in data 25/02/2004, P.E. n. P-74-2004 relativa a ristrutturazione d edificio ad uso abitativo
- Voltura n. P1 -74-2004 in data 22/02/2005
- D.I.A. in data 01/03/2005 , P.E. n. P2-74-2004 relativa a variante in corso d'opera
- Richiesta certificato di agibilità in data 14/10/2005; sulla stessa viene riportato che, trascorsi quarantacinque giorni dal deposito dell'istanza completa di tutti gli allegati di Legge, l'abitabilità si intende attestata.

A seguito dell'indagine esperita, si specifica che non è emersa alcuna istanza di condono edilizio legata alle unità immobiliari espropriande.

6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

La situazione relativa agli immobili oggetto della presente perizia, a





decorrere dal 08/04/2025 e cioè della data della relazione notarile catastale / ipotecaria già in atto, prodotta dal notaio dott. Andrea Galleri, risulta essere variata con particolare riferimento all'iscrizione effettuata successivamente alla trascrizione del pignoramento ed è la seguente:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 1 giugno 2005 ai n.ri 28570/6839 per la somma complessiva di Euro 300.000,00 (trecentomila e zero centesimi), di cui Euro 150.000,00 (centocinquantamila e zero centesimi) in linea capitale, contro i predetti signori OMISSIS, quest'ultima quale terzo datore di ipoteca, a favore della "BANCA COOPERATIVA VALSABBINA S.C.A R.L.", con sede in Vestone (BS), Codice Fiscale 00283510170, con domicilio ipotecario eletto in Vestone (BS), via Molino n.4, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 12 maggio 2005 n. 24857/5.637 di repertorio Notaio Marianna Rega di Calcinato (BS), concesso al predetto signor OMISSIS;
- Fondo patrimoniale trascritto a Brescia in data 6 dicembre 2007 ai n.ri 67670 / 38311 a favore e contro i predetti signori OMISSIS, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, in dipendenza di atto in data 15 novembre 2007 n. 32.543/8.869 di repertorio Notaio Marianna Rega di Calcinato (BS);
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 4 aprile 2025 ai n. ri 14898/10325 contro i predetti signori OMISSIS, a favore della "GAIA SPV S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale 10365730968, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà





degli immobili in oggetto.

- È presente inoltre: iscrizione del 16/05/2025 – Registro Particolare 4118 Registro Generale 22256 – Pubblico Ufficiale Rega Marianna repertorio 24857 del 12/05/2005 – Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario – Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6839 del 2005

7 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in blocco, a lotti o dopo divisione, si rileva che l'unità immobiliare oggetto di stima è identificata con un unico subalterno, non sussiste quindi l'ipotesi di vendita separata.

8 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per giungere ad una valutazione dell'u.i. è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

L'unità immobiliare ha una vetustà di circa 20 anni in riferimento all'epoca della ristrutturazione del fabbricato, le finiture sono originali per cui risalenti all'epoca della ristrutturazione, anche a fronte di eventuali interventi di manutenzione e di media qualità, è ben mantenuta e versa in medio stato di conservazione; la distribuzione interna dei locali dell'unità residenziale è sufficientemente buona e funzionale considerando il taglio immobiliare piccolo; è dotata di impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria autonomo quindi di facile gestione.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità non è ubicato nei pressi del centro storico di Lonato del Garda ma con i mezzi sono facilmente raggiungibili le principali arterie di comunicazione quali le vie principali e le autostrade.





A fronte delle considerazioni sopra esposte, e di quanto espresso in perizia, per valutazioni e caratteristiche che possono determinare in più o in meno i valori seguenti adottati, si esprime un valore medio unitario zonale generato da un'attenta valutazione tecnico/economica del mercato immobiliare che traduce e compara numerose fonti economico/tecnico/estimative. Analisi tra cui l'indagine del mercato in loco, la consultazione di noti fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare quali il "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia", la nota rivista "Il Consulente Immobiliare" e "l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio".

Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nel modo di seguito indicato: adotto come valore prudenziale €/mq 1.800,00 quindi il valore complessivo delle U.I. é generato dal seguente calcolo:

□ Comune di Lonato del Garda – catasto fabbricati – Foglio 59 – part. 288:

□ **sub. 6** (abitazione P. 1)

□ mq 77,00 x €/mq 1.800,00 =

€ 138.600,00

9 - TITOLO DI PROVENIENZA



In virtù di atto di compravendita del Notaio Rega Marianna, con sede in Calcinato (BS), del 12/05/2005 Rep. n. 24856 – Racc. n. 5636, registrato presso l’Ufficio delle Entrate sede Montichiari il 30/05/2005 al n. 913 serie 1T, trascritto a Brescia in data 01/06/2005 ai nn. 28569 RG/17004RP.

La parte venditrice “OMISSIS” vendeva ai sig.ri OMISSIS l’immobile di cui all’esecuzione immobiliare.

10 – CONCLUSIONI PERITALI

In merito ai vari quesiti si rimanda ai capitoli dal 03 al 09.



Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Brescia, li 06 giugno 2025

L’ausiliario

**Il Perito Estimatore
Vassallo arch. Natale**

