

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z  
P.IVA: 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometradamioli@gmail.com  
giacomo.damioli@geopec.it

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 129 / 2024

Magistrato: Dottore FRANCHIONI STEFANO (In sede d'incarico)

Magistrato: Dottoressa BALDISSERA ANGELINA AUGUSTA (In sede di deposito della relazione peritale)

### PERIZIA TECNICA DI STIMA

#### CREDITORE PROCEDENTE:

**IQERA ITALIA S.P.A.** (Già **SISTEMIA S.P.A.**) Con sede legale in **ROMA (RM)**, Via **ADOLFO RAVA'** n ° **75**, iscritto al Registro Imprese di Roma (RM) (C.F. **07710101002** e P. IVA **07710101002**), in persona del procuratore Dottor Polverino Luca (PLV LCU 78 H 14 F839 E), munito dei poteri di rappresentanza legale in forza di procura speciale del 09-08-2022 in autentica Notaio Busani Angelo in Milano (MI), repertorio n ° 55544, raccolta n ° 25798 e giusta procura rilasciata dall'amministratore delegato della società Dottor Migliocchetti Francesco (MGL FNC 71 C 20 H501 X), per atto Notaio Giusto Francesca del 19-09-2022 Repertorio n ° 26669, legalmente rappresentata e difesa dall'Avvocato Dottoressa **RICCI ROSANNA**, C.F. **RCC RNN 59M41 G482 H**, indirizzo Pec: [rosanna.ricci@milano.pecavvocati.it](mailto:rosanna.ricci@milano.pecavvocati.it), elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano (MI), Piazza Fontana n ° 6.

CONTRO

#### DEBITORI ESECUTATI:

...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... C.F. ...omissis... residente presso il comune di ...omissis..., Via ...omissis... n ° ...omissis...

...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... C.F. ...omissis... residente presso il comune di ...omissis..., Villaggio ...omissis... n ° ...omissis... Interno n ° ...omissis...

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z  
P.IVA: 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometradamioli@gmail.com  
giacomo.damioli@geopec.it

**ESPERTO INCARICATO:**

**DAMIOLI** Geometra **GIACOMO** nato a **LOVERE** (BG) il **10-01-1985**, residente in **CIVIDATE CAMUNO** (BS), presso Via **DON GIAMBATTISTA GUADAGNINI** n ° **7**, recante studio tecnico professionale sito in **CIVIDATE CAMUNO** (BS), presso Piazzetta **BERTOLASSI MARCO** n ° **6**, C.F. **DML GCM 85A10 E704Z** - P. IVA **02 962 840 985** Telefono fisso in capo allo studio: **0364 - 340149** Telefono mobile **3483229633**

e-mail: [geometradamioli@gmail.com](mailto:geometradamioli@gmail.com)

PEC: [giacomo.damioli@geopec.it](mailto:giacomo.damioli@geopec.it)

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di **BRESCIA** al n ° **5736**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di **BRESCIA** al n ° **384** cat. **VII ^ INDUSTRIALE SUB**

**DATE IN ORDINE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA**

Data di nomina dell'esperto: ...omissis...

Trasmissione mezzo P.E.C. nomina dell'esperto: ...omissis...

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: ...omissis...

Data originale per la consegna del rapporto di valutazione: ...omissis...

Data originale dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: ...omissis...

Data relativa alla richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale: ...omissis...

Data in capo alla concessione di proroga: ...omissis...

Comunicazione nuova Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: ...omissis...

Notifica nuova Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: ...omissis...

Nuova data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: ...omissis...

Nuova data per la consegna del rapporto di valutazione: ...omissis...

Data relativa alla richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale: ...omissis...

Emissione visto su Richiesta di Proroga: ...omissis...

Data in capo alla concessione di proroga: ...omissis...

Proroga Concessa a far data: ...omissis...

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z  
P IVA: 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometradamioli@gmail.com  
giacomo.damioli@geopec.it

Nuova data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: ...omissis...

Nuova data per la consegna del rapporto di valutazione: ...omissis...

Data relativa alla richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale: ...omissis...

Emissione visto su Richiesta di Proroga: ...omissis...

Data in capo alla concessione di proroga: ...omissis...

Nuova data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: ...omissis...

Nuova data per la consegna del rapporto di valutazione: ...omissis...

#### **DATI GENERALI DEI BENI E IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**

Unità immobiliare censita ed a destinazione **ABITAZIONE**

Immobile sito nel Comune di ...omissis... Via ...omissis... n ° ...omissis...;

Catasto: ...omissis...

Comune: ...omissis...

Sezione: ...omissis...

Foglio: ...omissis...

Particella: ...omissis...

Subalterno: ...omissis...

Categoria: ...omissis... Classe: ...omissis... Consistenza: ...omissis... Rendita: ...omissis...

**Valore di mercato stimato: € 83.650,00**

**Valore di realizzo: € 71.102,50**

**Valore di mercato netto: € 77.350,00**

**Valore di realizzo netto: € 64.802,50**

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z  
P IVA: 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometradamioli@gmail.com  
giacomo.damioli@geopec.it

Quota di **Proprietà**: 50 % Signora ...omissis...

Quota di **Proprietà**: 50 % Signora ...omissis...

Divisibilità compendio: **NO**

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

### PREMESSO:

Con decreto del Giudice Dottore Franchioni Stefano dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia datato 21-05-2024 e trasmesso mezzo P.E.C. in data ...omissis..., il sottoscritto Damioli Geometra Giacomo, nato a Lovere (BG) il 10-01-1985, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Brescia al n. 5736 ed a quello dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384 cat. VII ^ INDUSTRIALE SUB, residente in Civate Camuno (BS), in Via Don Giambattista Guadagnini n ° 7, e recante studio tecnico in Civate Camuno (BS), in Piazzetta Marco Bertolassi n ° 6 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in oggetto.

Lo stesso accettava l'incarico nell'udienza del ...omissis... e si impegnava a rispondere, mediante relazione scritta, al quesito proposto entro il termine fissato dei 30 giorni antecedenti la data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita ovvero entro il ...omissis....

Lo scrivente C.T.U. segnala come i limiti temporali in capo alla procedura siano stati prorogati, tre volte, mezzo richieste di proroga debitamente accordate e comunque richieste entro e non oltre le scadenze naturali presso il deposito della relazione peritale, considerata la complessità legata all'espletamento della procedura di cui alla relazione, nonché segnalati i problemi di salute più volte relazionati dallo scrivente. In ogni caso, i Limiti temporali presso l'espletamento delle operazioni peritali e la conseguente redazione della relazione peritale sono stati prontamente derogati e coscientemente accordati da parte del Tribunale Ordinario di Brescia. (Vedi allegato 1).

Lo scrivente segnala come, in data ...omissis... e ...omissis... siano intercorse comunicazioni, mezzo mail, con il Custode, al fine ultimo di regolare i primi accessi presso l'immobile di cui alla procedura esecutiva. (Vedi allegato 2).

Preso atto delle convocazioni regolate, in via Ufficiale dal Custode, non sono state prodotte le convocazioni autonome come da accordi intercorsi con lo stesso. In ogni caso, lo scrivente C.T.U., produce i certificati di residenza ufficiali dei comuni di ...omissis... e ...omissis...per opportuna completezza documentale, (Vedi allegato 4).

Il primo accesso, da parte dello scrivente C.T.U. si sviluppava positivamente, per l'immobile in ...omissis..., in data ...omissis... con l'ausilio del Custode, ...omissis.... (Vedi allegato 2).

Tutto ciò premesso, analizzato le modalità che hanno permesso allo scrivente di accedere ai luoghi di causa nonché di poter finalizzare l'incarico assegnato, altresì riportato il decreto d' incarico del ...omissis... e trasmesso mezzo P.E.C. in data ...omissis..., si segnala come lo stesso abbia proceduto alla evasione di quanto posto presso il quesito di cui all'art. 173 bis.

Al fine ultimo di redigere un documento chiaro e fruibile nonché preso atto della dislocazione dei beni oggetto della procedura d' esecuzione immobiliare, lo scrivente Consulente Tecnico D' Ufficio di adopera a regolare la relazione in forma analitica e sintetica nonché schematica, ovvero rispondendo ai quesiti riportati nel decreto d' incarico del ...omissis... e trasmesso mezzo P.E.C. in data ...omissis.... Modalità tecnica al fine ultimo della fruibilità e della lettura. Tale modalità verrà perseguita per la valutazione economica del compendio nonché presso le specifiche giuridiche, edilizie, fiscali e autorizzative.

## RISPOSTA AL QUESITO

- A -

### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 CPC**

Lo scrivente C.T.U.:

- Ha acquisito copia dell'atto di provenienza ovvero in favore dei debitori; Atto Notaio ...omissis... in ...omissis..., Repertorio n ° ...omissis..., Raccolta n ° ...omissis... del ...omissis..., registrato a ...omissis... in data ...omissis... al n ° ...omissis... serie ...omissis.... (Vedi allegato 5).
- Ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, conservatoria dei registri di ...omissis..., copia delle visure ed ispezioni ipotecarie con annotazioni aggiornate al ...omissis.... (Vedi allegato 8).
- Ha acquisito presso l'agenzia delle entrate - territorio di ...omissis... la documentazione catastale in capo alla unità immobiliare di cui alla presente perizia, documentazione catastale aggiornata alla data del ...omissis.... (Vedi allegato 6).
- Ha acquisito presso l'ufficio tecnico del comune di ...omissis... la documentazione in seno alla destinazione e al posizionamento urbanistico dell'immobile oggetto della relazione peritale, nonché le relative norme tecniche di attuazione. (Vedi allegato 7).
- Ha acquisito presso l'ufficio tributi del comune di ...omissis... la certificazione attestante la presenza di pendenze tributarie presso imposte comunali, relative al comune di competenza dell'immobile oggetto della relazione peritale. (Vedi allegato 4).
- Ha acquisito presso l'ufficio tecnico del comune di ...omissis... la documentazione edilizia - storica in seno alla costruzione oggetto della relazione peritale. La ricerca e la conseguente acquisizione risulta comprensiva di autorizzazioni e licenze nonché elaborati tecnici e grafici in ordine delle competenze d'archivio del comune di ...omissis.... Documentazione tecnica rilasciata dal competente ufficio nella data del ...omissis.... (Vedi allegato 9).
- Ha acquisito, presso l'ufficio anagrafe del comune di ...omissis... e del comune di ...omissis..., i certificati di matrimonio al fine ultimo di analizzare l'eventuale regime patrimoniale in seno agli esecutati. (Vedi allegato 4).
- Ha acquisito, presso l'ufficio anagrafe del comune di ...omissis... e del comune di ...omissis..., i certificati di residenza in capo ai soggetti debitori esecutati. (Vedi allegato 4).



- Ha acquisito, in data **...omissis...**, la documentazione inerente alla posizione condominiale dell'unità in comune di **...omissis...**, contestualmente all' indicazione degli insulti presso le spese di natura condominiale. (Vedi allegato 4).
- Ha acquisito in data **...omissis...**, le opportune misurazioni tecniche atte alla definizione del compendio immobiliare in capo alla stima sintetica commissionata allo scrivente C.T.U., (Vedi allegato 11) nonché relazione fotografica propedeutica alla descrizione visiva del compendio. (Vedi allegato 10).
- Ha acquisito, il relativo inquadramento territoriale mediante supporti informatici e portali di analisi territoriale. (Vedi allegato 7).
- Ha acquisito, in data **...omissis...** la certificazione, da parte dell'Agenzia delle Entrate di **...omissis...**, della sussistenza di un contratto d'affitto registrato, al fine ultimo di segnalare lo stadio di occupazione del compendio immobiliare oggetto di esecuzione (Vedi allegato 4).

### Identificazione e descrizione attuale dei beni

In data **...omissis...** e 13-06-2024 (Vedi allegato 2), lo scrivente C.T.U., si accordava con il custode, al fine ultimo di regolare il primo accesso per la data del **...omissis...** in ordine all'unità immobiliare, oggetto di Esecuzione Immobiliare censita e sita in comune di **...omissis...**, per quanto in trattazione. Tale comunicazione ed accordi, venivano formalizzati dal custode al debitore esecutato.

In data **...omissis...**, è stato possibile accedere ai luoghi di causa e prendere visione dei locali oggetto del compendio. Durante le operazioni peritali, si è proceduto ad ispezionare e fotografare i luoghi, rilevarne la consistenza, la tipologia e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima al fine ultimo di determinarne il valore. (Vedi allegati 10 e 11).

L'intero compendio oggetto di stima, nel P.G.T. attualmente vigente del Comune di **...omissis...**, risulta essere compreso in unica zona urbanistica, nello specifico la zona definita come "Zona R, tessuto a prevalente destinazione residenziale". La classificazione di cui sopra è collegata a delle specifiche prerogative presso le norme tecniche d' attuazione che vengono prodotte presso gli allegati alla C.T.U. (Vedi allegato 7).

Gli immobili di cui alla presente relazione peritale si trovano in comune di **...omissis...** (Catastalmente n ° **...omissis...**). L'accesso al compendio è attualmente garantito dalla strada comunale appunto denominata **...omissis...**. L'intero compendio si trova, in un contesto di residenziale di buona contestualizzazione e di conseguenza detiene tutte le peculiarità classiche del medesimo tessuto urbanistico.

### **Consistenza**

Lo scrivente C.T.U., sulla scorta delle misure eseguite in loco, ha redatto le planimetrie raffiguranti i locali costituenti l'unità immobiliare. (Vedi allegato 11).

L'unità immobiliare pignorata è regolarmente censita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di **...omissis...** - Territorio, come segue: (Vedi allegato 6).

### **LOTTO 1**

Unità immobiliare censita ed a destinazione **ABITAZIONE**

Immobile sito nel Comune di **...omissis...** Via **...omissis...** n ° **...omissis...**:

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: **...omissis...**

Sezione: **...omissis...**

Foglio: **...omissis...**

Particella: **...omissis...**

Subalterno: **...omissis...**

Categoria: **...omissis...** \_\_\_\_\_ Classe: **...omissis...** \_\_\_\_\_ Consistenza: **...omissis...** \_\_\_\_\_ Rendita: **...omissis...**

A livello descrittivo, l'oggetto della presente relazione peritale si identifica in un compendio immobiliare di natura condominiale, sviluppato su quattro piani fuori terra e uno entro terra (Interrato), per la precisione: Un condominio multi-destinazione, recante al piano primo Sottostada i locali accessori (Cantine) ed ai piani superiori le destinazioni di natura abitativa e commerciale. A livello strutturale, lo scrivente C.T.U. non segnala criticità emerse presso i sopralluoghi eseguiti in loco, nonostante la datazione del compendio



non certamente di recente realizzazione. Nello specifico, per quanto concerne l'unità immobiliare d'interesse diretto della relazione peritale, i locali abitativi nonché gli accessori indiretti (Cantina), attenzionati e descritti in relazione sono, a livello funzionale, immediatamente fruibili. Per quanto concerne l'unità censita ad abitazione e relativa cantina all' interrato, costruiti nel ...omissis..., troviamo una struttura in CLS e in cotto, la parte interrata è realizzata invece in struttura in CLS. Tutti i livelli della struttura sono destinati all' uso abitativo ad eccezione del piano interrato contemplante gli accessori e del piano terra contemplante locali a natura commerciale. La serramentistica, in ogni settore si presenta in legno con vetro singolo. Le pavimentazioni si presentano in ceramica e graniglia dell'epoca nonché, presso i servizi, il rivestimento è confermato in ceramica dell'epoca. La cantina di pertinenza presenta serramenti in metallo d' ingresso e verso l'esterno nonché pavimentazione rustica e grezza.

### Finiture

Lo scrivente C.T.U. elenca puntualmente le finiture presenti nell' unità immobiliari, suddividendole per specifica destinazione. Si segnala, a latere, la presenza di ascensore d'accesso ai piani.

### LOTTO 1

#### 1. ABITAZIONE e CANTINA

- Pavimentazione in ceramica e graniglia per le zone a destinazione abitativa.
- Pavimentazione rustica e grezza per la cantina di pertinenza.
- Rivestimento in ceramica per le zone a destinazione servizi.
- Serramenti in legno presenti per l'intera struttura, vetro singolo.
- Finitura interna in intonaco civile opportunamente tinteggiato / gesso.
- Impianto elettrico regolarmente funzionante dell'epoca.
- Impianto idrico regolarmente funzionante dell'epoca.
- Scarichi reflui collegati alla linea e condotta fognaria comunale.
- Approvvigionamento e riscaldamento presente e funzionante nonché autonomo con caldaia.

### Confini

Lo scrivente, presso la sezione, descrive e relaziona presso i confini di quanto oggetto della relazione peritale. Nell' ordine: Il compendio immobiliare censito al catasto dei fabbricati in comune di ...omissis..., Particella ...omissis... del Foglio ...omissis...confina a Nord con altre particelle edificate quali le numero ...omissis..., a Ovest sempre con alte particelle edificate quali le numero ...omissis..., a sud con ...omissis... /

strada comunale, a est con altre particelle edificate ovvero le numero ...omissis.... Il tutto come risulta dall'estratto mappa e dalle risultanze catastali. (vedi allegato 6).

#### **Identificazione pregressa dei beni**

In data ...omissis... lo scrivente C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tecnico del Comune di ...omissis... la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi inerenti al bene pignorato. (vedi allegato 3).

Tale richiesta d' accesso agli atti veniva di fatto integrata, previo contatto telefonico, in data ...omissis..., dopo aver verificato le provenienze notarili al fine di estendere la ricerca, degli atti tecnici e delle provenienze edilizie, presso i soggetti che precedentemente detenevano la proprietà del bene pignorato.

Il responsabile dell'ufficio tecnico, in data ...omissis..., comunicava allo scrivente l'inizio della ricerca presso l'archivio comunale e la conseguente evasione della richiesta presso le tempistiche come per legge.

In data ...omissis... il C.T.U. prendeva visione della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del comune di ...omissis.... Sulla scorta di quanto fornito è stato possibile ricostruire la storicità edilizia in capo al compendio immobiliare esecutato: (vedi allegato 9).

- 1) Licenza per Opere Edilizie n ° ...omissis... Del ...omissis...
- 2) Abitabilità Protocollo Generale n ° ...omissis...Protocollo ...omissis... n ° ...omissis...Del...omissis....
- 3) Licenza per Opere Edilizie n ° ...omissis... Del ...omissis....
- 4) Licenza per Opere Edilizie n ° ...omissis... Del ...omissis....
- 5) Licenza per Opere Edilizie n ° ...omissis... Del ...omissis....

Le pratiche citate, al netto della licenza originale del ...omissis..., inerente all'edificazione del compendio, rappresentano varianti in corso d' opera atte a certificare e regolare lo stato attuale di fatto autorizzato.

- C -

### Stato di possesso

L'unità immobiliare con destinazione Abitazione e relativa cantina di pertinenza, è attualmente occupata e Locata in forza di un contratto d'affitto opportunamente registrato. La durata di tale contratto di Locazione va dal **...omissis...** al **...omissis...** (Vedi allegato 4). All'interno dei locali è presente il mobilio completo di proprietà degli esecutati.

- D -

### Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

In data **...omissis...** lo scrivente C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tributi del Comune di **...omissis...**, la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali in riferimento alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare. (vedi allegato 3).

In data **...omissis...**, il responsabile del servizio, comunicava che, relativamente all'unità immobiliare oggetto d' esecuzione risultano insolute tasse e imposte comunali poste a carico degli esecutati come di seguito specificato: (vedi allegato 4).

A) Per il Periodo 2017 / 2021 **...omissis...**

B) Per il Periodo 2021 / 2024 **...omissis...**

Per una pendenza totale, verso il comune di Brescia (BS) di **...omissis....**

In data **...omissis...** lo scrivente C.T.U. depositava mezzo mail, la richiesta di verifica in capo ad eventuali pendenze di natura condominiale in capo agli esecutati. (vedi allegato 3).

In data **...omissis...**, l'amministratore di condominio, comunicava che, relativamente all'unità immobiliare oggetto d' esecuzione risultano insolute spese condominiali poste a carico degli esecutati come di seguito specificato: (vedi allegato 4).

A) Spese condominiali a carico a carico degli esecutati per ...omissis...

Per una pendenza totale, verso il condominio (BS) di ...omissis....

Lo scrivente C.T.U. segnala che, le unità immobiliari presenti presso il lotto sono, chiaramente, regolate da vincoli di natura condominiale. (vedi allegato 4).

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, aggiornate in data ...omissis..., l'unità immobiliare di cui al lotto, oggetto di esecuzione, risultano colpite da: (vedi allegato 8).

*ISCRIZIONE CONTRO del...omissis...- Registro Particolare...omissis... Registro Generale ...omissis...  
Pubblico ufficiale ...omissis...Repertorio ...omissis...del ...omissis...  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in ...omissis...*

- *ISCRIZIONE CONTRO del ...omissis...- Registro Particolare ...omissis...Registro Generale ...omissis...  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio ...omissis...del ...omissis...  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ...omissis...*

- *ISCRIZIONE CONTRO del ...omissis...- Registro Particolare ...omissis...Registro Generale ...omissis...  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio ...omissis...del ...omissis...  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ...omissis...*

- *ISCRIZIONE CONTRO del ...omissis...- Registro Particolare ...omissis...Registro Generale ...omissis...  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio ...omissis...del ...omissis...  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO  
ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Immobili siti in ...omissis...*

- *ISCRIZIONE CONTRO del ...omissis...- Registro Particolare ...omissis...Registro Generale ...omissis...  
Pubblico ufficiale ...omissis...Repertorio ...omissis...del ...omissis...  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in ...omissis...*

- E -

## Regolarità edilizia ed urbanistica

Per quanto riguarda il compendio immobiliare di cui all' oggetto di stima, come già detto, dall'indagine eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di ...omissis...risultano i seguenti titoli edilizi:

(vedi allegato 9).

- A) Licenza per Opere Edilizie n ° ...omissis... Del ...omissis...
- B) Abitabilità Protocollo Generale n ° ...omissis...Protocollo ...omissis... n ° ...omissis...Del...omissis....
- C) Licenza per Opere Edilizie n ° ...omissis... Del ...omissis....
- D) Licenza per Opere Edilizie n ° ...omissis... Del ...omissis....
- E) Licenza per Opere Edilizie n ° ...omissis... Del ...omissis....

Dai titoli edilizi si evince che la destinazione d'uso delle unità è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e depositati e con quella censita in Agenzia delle Entrate / Territorio. Di fatto il fabbricato, oggetto della relazione peritale, è autorizzato presso la sua consistenza generale in termini di sagome, volumi e peso urbanistico territoriale.

Il fabbricato oggetto di stima, dal confronto tra quanto assentito e quanto riscontrato in loco, non presenta nessuna irregolarità rilevante o minore, nello specifico:

A. Confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come verificata l'attinenza e la conformità della rappresentazione catastale rispetto ai titoli asserenti la composizione delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

B. comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come verificata l'attinenza e la conformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

C. comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come verificata l'attinenza e la conformità della rappresentazione edilizia ed autorizzativa nei titoli asserenti la composizione del compendio rispetto allo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

- F -

### Formazione dei lotti

Il bene oggetto della presente relazione peritale ovvero l'unità In ...omissis...non è dividibile.

- G -

### Valore del bene e costi

#### Calcolo superfici

La superficie lorda delle unità immobiliari (superficie commerciale) di proprietà esclusiva degli esecutati derivano dalle misure rilevate in loco presso il sopralluogo tecnico di cui alla precedenti menzioni e restituite graficamente. (vedi allegato 11).

I muri perimetrali sono stati conteggiati nel limite dei limiti prescritti mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.

Data la tipologia dei locali, le superfici dei piani, sono state determinate con Software CAD.

#### Metodo di stima

Essendo il fine ultimo del rapporto di stima, la determinazione del "più probabile valore di mercato", la valutazione si è basata sui valori e sui dati conosciuti al momento della valutazione, attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossimi, caratteristiche presenti in zona e rilevate in loco, specie per i parametri d'ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia e finiture interne dei locali. Altresì lo scrivente significa la modalità analitica presso il calcolo dei valori: Nello specifico lo scrivere segnala un valore "base" dei locali



ad uso abitativo nonché dei coefficienti di riduzione e/o sviluppo analitici al fine di regolare un valore unitario diverso per ogni destinazione d'uso. Il tutto al fine di uniformare le pertinenze collegate.

### **Valore**

Il tutto è stato valutato in relazione:

- All'attuale andamento del mercato immobiliare;
- All'ubicazione degli immobili nel PGT vigente.

Per l'unità immobiliari oggetto di esecuzione, si è tenuto conto:

- Delle strutture portanti;
- Delle finiture delle facciate e della tipologia degli infissi;
- Dello stato di possesso;
- Dello stato di conservazione, dell'anno di costruzione;
- Della fisica ubicazione;

Il valore unitario, al mq commerciale, per i locali ad uso abitativo si stima in **€ 1.400,00/mq**;

### **Coefficienti di riduzione e sviluppo**

Locali di Abitazione	1
Balcone	0,2
Cantina	0.3

### **Spese e costi per regolarizzazioni - Pendenze comunali e condominiali**

Lo scrivente C.T.U. ricorda, al fine ultimo della contestualizzazione del valore del compendio, le pendenze di natura impositiva comunale e condominiale da regolare, nella misura di **...omissis...**, arrotondati per opportunità di calcolo a **...omissis...**.

### **Superfici commerciali e valore**

#### **LOTTO 1**

Unità immobiliare censita ed a destinazione **ABITAZIONE**

Immobile sito nel Comune di ...omissis... Via ...omissis... n ° ...omissis...:

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: ...omissis...

Sezione: ...omissis...

Foglio: ...omissis...

Particella: ...omissis...

Subalterno: ...omissis...

Categoria: ...omissis... Classe: ...omissis... Consistenza: ...omissis... Rendita: ...omissis...

DESTINAZIONE	VALORE BASE (€)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO (€)
LOCALI A DESTINAZIONE ABITATIVA	1.400	1	57,18	€ 80.052,00
BALCONE	1.400	0,2	3,22	€ 901,60
CANTINA	1.400	0,3	6,42	€ 2.696,40
TOTALE LOTTO 1				€ 83.650,00
SPESE IN CAPO AL LOTTO 1				€ 6.300,00
VALORE DI REALIZZO (-15%)				€ 71.102,50
VALORE DI MERCATO - SPESE				€ 77.350,00
VALORE DI REALIZZO - SPESE				€ 64.802,50

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo concluso il compito assegnato, rassegna la presente relazione e si rende disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Civitate Camuno, lì 03-08-2025

Il consulente tecnico d'ufficio

**Damioli Geometra Giacomo**

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z  
P.IVA: 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometradamioli@gmail.com  
giacomo.damioli@geopec.it

Allegati:

- 1) Documentazione in ordine alle date della procedura esecutiva;
- 2) Comunicazioni con il custode;
- 3) Richiesta di accesso agli atti;
- 4) Dichiarazioni uffici;
- 5) Provenienze;
- 6) Documentazione catastale;
- 7) Estratto P.G.T. e copia N.T.A. -Inquadramento;
- 8) Ispezione ipotecaria;
- 9) Titoli edilizi;
- 10) Documentazione fotografica;
- 11) Rilievo grafico dei beni;