

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice

Dott. Pernigotto Alessandro

Esecuzione immobiliare: n. 13/2025

Giudice Esecutore: Dott. Pernigotto Alessandro

Causa promossa da: Omissis

Contro: Omissis

RELAZIONE DI STIMA

Premesso che il G.E. Dott. Pernigotto Alessandro, con provvedimento del 20 febbraio 2025, ha nominato CTU la sottoscritta, al fine di determinare il valore di stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva promossa da Omissis, ciò premesso, la sottoscritta Arch. Chiara Memoli (cod. fisc. MMLCHR75L51C618I) nata a Chiari l'11-07-1975, con studio in



Chiari via S. Bernardino 10, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 2306, espone la seguente relazione peritale:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 05-03-2025 conferimento incarico in modalità telematica;
- 07-03-2025 acquisizione degli atti e documenti di causa;
- 25-03-2025 acquisizione telematica dell'elaborato planimetrico, dell'elenco subalterni, delle planimetrie catastali e delle visure storiche;
- 28-03-2025 acquisizione telematica dell'estratto mappa;
- 25-03-2025 ispezioni ipotecarie telematiche e note di iscrizione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio (allegato E);
- 25-03-2025 richiesta di copia dell'atto di compravendita Notaio Paola Esposito (allegato B);
- 27-03-2025 ricezione di copia dell'atto di compravendita (allegato C);
- 28-03-2025 richiesta di accesso agli atti al comune di Offlaga (allegato D);
- 01-04-2025 ricezione e-mail del Custode Giudiziario con la comunicazione agli esecutati della data del sopralluogo (allegato A);



- 03-04-2025 1° sopralluogo agli immobili pignorati alla presenza del delegato del Custode Giudiziario – **mancato accesso**;
- 12-04-2025 2° sopralluogo agli immobili pignorati alla presenza del delegato del Custode Giudiziario e del comodatario sig. Singh Balwinder;
- 15-04-2025 richiesta della situazione contabile delle spese condominiali presso l'amministratore;
- 09-05-2025 ricezione della situazione contabile delle spese condominiali da parte dell'amministratore (allegato F);
- 09-05-2025 accesso al comune di Offlaga per visione e copia di documenti oggetto di richiesta di accesso agli atti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI RISPOSTE AI QUESITI

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567

cpc.

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo attestante la proprietà degli immobili in oggetto è il seguente:
 - atto di "compravendita" (allegato C) notaio Paola Esposito rep. n. 24360/4482 in data 30/10/2003 trascritto a Brescia il 21/11/2003 ai nn. 58176/35446, registrato a Verolanuova il 20/11/2003 al n. 3378 serie 1T, i sigg. OMISSIS
(OMISSIS) dalla società OMISSIS

l'immobile in comune di Offlaga (BS) censito in catasto fabbricati sez. urbana NCT Fg. 11 mapp. 462 sub. 13 e 42.

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

L'unità immobiliare in oggetto è sita in comune di Offlaga (BS) via Cardinale n. 65 ed è censita nel Catasto Fabbricati di detto comune alla sezione NCT come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
11	462	13	A/2	4	4,5 vani	tot. mq. 67 tot. escluse aree scoperte 59 mq.	T-S1	227,76
11	462	42	C/6	3	19,00	Tot. 21 mq.	S1	26,49

Le utilità comuni del mapp. 462 sub. 13 sono:

- mapp. 462 sub. 1 relativo a corte-scivolo-passaggio (b.c.n.c.);
- mapp. 462 sub. 3 relativo al vano scala-disimpegno (b.c.n.c.);

Le utilità comuni del mapp. 462 sub. 42 sono:

- mapp. 462 sub. 1 relativo a corte-scivolo-passaggio (b.c.n.c.);

Confini:

n.	foglio	part.	sub.	Confini
1	11	462	13	<u>Appartamento piano terra</u> : a nord con mapp. 562; ed est con mapp. 29; a sud con mapp. 462 sub. 1 (corte); a ovest con mapp. 462 sub. 3 (vano scala e disimpegno comuni) e sub. 46. <u>cantina piano interrato</u> : a nord con mapp. 462 sub. 42; ed est con terrapieno; a sud con mapp. 462 sub. 3 (vano scala e disimpegno comuni); a ovest con mapp. 462 sub. 23.

2 11 462 42 Autorimessa piano interrato: a nord con mapp. 462 sub. 43; ed est con terrapieno; a sud con mapp.462 sub. 3 (vano scala e disimpegno comuni), sub. 13, sub. 23; a ovest con mapp. 462 sub. 1(passaggio).

(Allegati n. **1a** estratto mappa – **1b** elaborato planimetrico – **1c** elenco subalterni – **1d** planimetrie catastali -**1e** visure storiche)

Descrizione degli immobili

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nel comune di Offlaga (BS) in via Cardinale n. 65, sono parte di un edificio a “C” costituito da due piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento è posto al piano terra, in lato nord/est, ed è composto da un ingresso, una cucina/soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un'area esclusiva e da porzione di portico in lato sud, identificata quale “balcone” sulla planimetria catastale. Al piano interrato, raggiungibile da una scala comune interna, vi è la cantina e un corridoio comunicante con il corsello che consente, quest'ultimo, l'accesso all'autorimessa.

Le principali caratteristiche delle unità immobiliari sono le seguenti:

- scala comune: con gradini e pianerottolo in marmo di Botticino, ringhiera in ferro;

- disimpegno comune: pareti tinteggiate e pavimenti in piastrelle monocottura;

appartamento:

- pavimento di tutti i locali con piastrelle di ceramica posati in diagonale da cm. 33x33 e cm 20x20 per il bagno, portico piastrelle di Grès cm. e 15x15;



- rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 h. cm. 207;
- pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati;
- il portoncino d'ingresso è in legno con serratura di sicurezza, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno/alluminio con vetro-camera e persiane oscuranti in alluminio, le ringhiere delle porte finestra sono in ferro;
- le soglie e i davanzali delle aperture esterne sono in marmo;
- il bagno è composto da lavabo, W.C., bidet, doccia;
- riscaldamento con caldaia a gas posta in cucina e radiatori in alluminio preverniciato;
- impianto elettrico sotto traccia con citofono e piastre interruttori e prese in resina.

Area esterna a quota inferiore rispetto al piano dell'appartamento:

- in parte pavimentata e in parte incolta;
- l'accesso avviene dalla porta finestra della cucina tramite gradini in ferro;

Cantina:

- pavimento, anche del corridoio di accesso, in battuto di cemento rasato;
- pareti in blocchi di cls (prismi) e solaio di copertura in predalles;
- impianto elettrico fuori traccia;
- portina in lamiera verniciata.

Autorimessa:

- pavimento in cls di tipo industriale;



- basculante in lamiera zincata;
- corsello con pavimento cls di tipo industriale;
- scivolo in tozzetti di cls autobloccanti.

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario

Conformità catastale

- La **planimetria catastale dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa al piano interrato sono conformi** a quanto riscontrato in corso di sopralluogo.

C. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risulta completamente arredata e occupata dal sig. OMISSIS
sua famiglia in qualità di **comodatario** in forza di contratto di comodato a titolo gratuito stipulato in data 01/01/2022 e registrato il 05/01/2022 al n. 33 serie 3 (allegato G).

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.



Formalità

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato E) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 25/03/2025 risultano le seguenti formalità:

- **Atto di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/11/2003 ai nn. 58176/35446 (allegato E1) notaio Esposito Paola Rep. n. 24360/4482 in data 30/10/2003;

a favore: OMISSIS il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione di beni;

contro: OMISSIS di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

relativamente agli immobili siti in comune di Offlaga contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 11 part. 462 sub. 13 e 42;

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/11/2003 ai nn. 58177/13953 (allegato E2) con atto notarile in data 30/10/2003 rep. n. 24361/4483 per la somma capitale di € 111.000,00 e somma complessiva di € 222.000,00 – durata 30 anni;

a favore: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: OMISSIS il diritto di proprietà
per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione di beni;
relativamente agli immobili siti in comune di Offlaga
contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 11 part. 462
sub. 13 e 42;

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di
mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio
di Pubblicità Immobiliare in data 31/10/2003 ai nn. 48087/7767
(allegato E3) con atto notarile in data 30/10/2003 rep. n.
24361/4483 per la somma capitale di € 111.000,00 e somma
complessiva di € 222.000,00 – durata 30 anni;

a favore: OMISSIS per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1;

contro: OMISSIS per il diritto di proprietà
per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;
relativamente agli immobili siti in comune di Offlaga
contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 11 part. 462
sub. 13 e 42;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia
del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in
data 21/01/2025 ai numeri 2346/1656 (allegato E4) con atto
giudiziario della Corte d'Appello di Brescia Rep. n. 10020 in data
20/12/2024;

a favore: OMISSIS per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1;

contro: OMISSIS per il diritto di proprietà
per la quota di ½ ciascuno;
relativamente agli immobili siti in comune di Offlaga
contraddistinti catastalmente alla Sez. Urb. NCT Fg. 11 part. 462
sub. 13 e 42;

Destinazione urbanistica – vincoli e/o limitazioni

Dalla consultazione dei documenti, dei piani, delle tavole grafiche
costituenti il PGT del comune di Offlaga emergono le seguenti
informazioni:

- il complesso residenziale di cui è parte l'immobile oggetto della
presente perizia ricade in nei "Nuclei di antica formazione" normato
dall'art. 63 delle NTA del Piano delle Regole.

Dalla consultazione dei documenti del PGT emergono i seguenti
vincoli, fasce di rispetto e/o limitazioni:

- L'area su cui insiste l'edificio in oggetto fa parte delle fasce fluviali
del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) e ricade in
"fascia C e relativo limite esterno" (art. 4 delle norme geologiche di
attuazione).

Spese condominiali

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore del condominio
"Le Torri" di Offlaga (Allegato n. F) a seguito di richiesta della
sottoscritta, si evince che:



- l'ammontare medio annuale delle spese ordinarie è pari ad € 400/500;
- le spese ordinarie per l'esercizio in corso è pari ad € 436.39;
- risultano insolute spese condominiali per un totale di € 5.316,99;
- non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria da parte dell'assemblea condominiale;
- è stato dato incarico ad un legale al fine di ottenere un decreto ingiuntivo nei confronti degli esecutati che risultano residenti all'estero (UK) e pertanto ogni tentativo di ingiunzione è stato vano.

E. Regolarità edilizia e urbanistica.

Accesso agli atti

La richiesta di accesso agli atti (allegato D) effettuata dalla sottoscritta in data 28/03/2025 all'Ufficio Tecnico del comune di Offlaga, è stata evasa in data 29/04/2025 con le seguenti risultanze:

1. il complesso residenziale di cui è parte l'appartamento in oggetto fu costruito in forza di convenzione urbanistica per piano di recupero Rep. 17403/2188 Notaio Paola Esposito in data 10/10/2001 trascritta a Brescia in data 26/10/2001 ai nn. 40278/25395, registrata a Verolanuova il 22/10/2001 al n. 1988 Serie 1 (allegato n. 2a) (si prevede la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione di minor volumetria);
2. Concessione edilizia n. 58/2001 del 19/10/2001 (allegato n. 2b) per ricostruzione edificio residenziale (Piano di recupero) in via Cardinale;



3. D.I.A. n. 12/2002 del 14/02/2002 in variante alla C.E. 58/2001 (allegato n. 2c) per diverso posizionamento di fabbricato;
4. D.I.A. n. 100/2002 del 21/11/2002 in variante alla C.E. 58/2001 (allegato n. 2d) per recupero sottotetto e variante alla C.E. 58/2001;
5. D.I.A. n. 99/2004 del 29/10/2004, variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 100/2002 per modifiche cinta divisoria in lato nord ed est, formazione posti macchina scoperti. (allegato n. 2e);
6. convenzione urbanistica per cessione di immobili in esecuzione di convenzione urbanistica Rep. 23990/10350 Notaio Giancarlo Camardella in data 18/04/2013 trascritta a Brescia in data 23/04/2013 ai nn. 14498/10271, registrata a Brescia il 23/04/2013 al n. 4485 Serie 1T (allegato n. 2f);
7. Richiesta del Certificato di agibilità Prot. n. 1718 del 08/06/2005 (allegato n. 2g); agibilità rilasciata per silenzio assenso.

Conformità edilizia

L'unità immobiliare facente parte del condominio "Le Torri", costituito da appartamento, cantina e l'autorimessa al piano interrato **risultano conformi** al progetto approvato.



L'unità immobiliare in oggetto non può che costituire un unico lotto formato dall'appartamento al piano terra, dalla cantina e dall'autorimessa al piano interrato, il tutto come identificato nel Catasto Fabbricati Sez. Urb. NCT Fg. 11 part. 462 sub. 13 e 42.

G. Valore del bene e costi

Consistenza

Alle superfici accessorie vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Appartamento al piano terra		
5,60 x 7,675 = mq.		42,98
1,40 x 1,50 = mq.		2,10
3,55 x 3,35 = mq.		11,89
- portico/ balcone		
1,50 x 4,10 = mq.	6,15 x 0,35 = mq.	2,15
- cantina		
1,60 x 2,15 = mq.	3,44 x 0,25 = mq.	0,86
- autorimessa		
2,65 x 7,20 = mq.	19,80 x 0,50 = mq.	9,54
- area esterna		
12,95 x 5,00 = mq.	64,75 mq.	
2,30 x 7,58 = mq.	17,43 mq.	



	82,18 x 0,05 = mq.	4,10
	Tot. sup. commerciale mq.	73,62

Valutazioni

L'edificio condominiale di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è ubicato all'estremo lato est del paese. Tenendo quindi presente l'ubicazione, la vetustà, il grado di finitura e di manutenzione, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore unitario di €/mq. 950,00 anche se il Listino dei Valori degli immobili di Brescia e provincia anno 2024 edito da Probrixia (allegato H) riporta nella colonna "recente" (anni 10-20) un valore massimo di € 1.435,00 e un valore minimo di € 1.120,00 per cui si ha:

mq. 73,62 x € 950,00 = € 69.939,00

Valore di mercato arrotondato in € 69.950,00.

La sottoscritta ritiene di aver adempiuto al proprio incarico: si dichiara comunque sin d'ora disponibile per ogni eventuale chiarimento che la S.V.Ill.ma ritenesse necessario.

Chiari, 19/05/2025

In fede
il C.T.U.

Arch. Chiara Memoli



Elenco allegati di carattere generale:

documentazione fotografica;

A. Comunicazione della data del sopralluogo da parte del Custode giudiziario;

B. Richiesta copia atto all'Archivio Notarile;

C. atto di provenienza;

D. richiesta di accesso agli atti comune di Offlaga in data 28/03/2025;

E. Formalità (E1-E2-E3-E4);

F. situazione contabile condominiale;

G. Comodato d'uso gratuito;

H. Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia anno 2024 edito da Probrixia.

Elenco allegati – lotto 1:

1a. estratto mappa;

1b. elaborato planimetrico;

1c. elenco subalterni;

1d. planimetrie catastali;

1e. visure storiche;

2a. convenzione urbanistica Rep. 17403/2188 del 10/10/2001;

2b. concessione edilizia n. 58/2001 del 19/10/2001;

2c. D.I.A. n. 12/2002 del 14/02/2002 in variante alla C.E 58/2001;

2d. D.I.A. n. 100/2002 del 21/11/2002 in variante alla C.E 58/2001;



2e. D.I.A. n. 99/2004 del 29/10/2004, variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 100/2002;

2f. convenzione urbanistica per cessione di immobili in esecuzione di convenzione urbanistica Rep. 23990/10350 in data 18/04/2013

2g. Richiesta Certificato di Agibilità.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice
Dott. Pernigotto Alessandro

Esecuzione immobiliare: n. 13/2025

Giudice Esecutore: Dott. Pernigotto Alessandro

Causa promossa da: Omissis

Contro:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







