

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2025**► ANAGRAFICA**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

dott. Gianluigi Canali

G.O.P. DELL'ESECUZIONE DELEGATO

dott. Davide Foppa Vicenzini

CREDITORE PROCEDENTE

Omissis, c.f. *omissis*, con sede a *omissis*, e per essa la *Omissis*, c.f. *omissis*, con sede a *omissis*, in persona del Consigliere delegato *Omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, rappresentata, assistita e difesa nella presente procedura dall'avv.

DEBITORI ESECUTATI per la quota di proprietà di ½ ciascuno

Omissis, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, residente a *omissis*;*Omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, residente a *omissis*;

CUSTODE GIUDIZIARIO

avv. Elisa Cantoni, con studio a Brescia in via Floriano Ferramola 4, elisa.cantoni@brescia.pecavvocati.it;

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Sergio Baisini, con studio a Darfo B.T. (BS) in via Romolo Galassi 22, c.f. BSNSGL64D03D251Y, sergio.baisini2@ingpec.eu, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2261 e all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale ordinario di Brescia al n. 389/2000;

RIFERIMENTI

- Pignoramento immobiliare n. 2529 di rep. del 15/04/2025, trascritto a Brescia il 29/04/2025 ai n.ri 18988/13009;
- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni e del custode giudiziario in data 15/05/2025, depositato nella Cancelleria del Tribunale di Brescia il 21/05/2025;
- Accettazione in modalità telematica di incarico di stima del consulente tecnico d'ufficio in data 29/05/2025;
- Udienda per la determinazione delle modalità di vendita fissata per il 01/10/2025.



► **SOMMARIO**

► PREMESSA	3
► IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI	3
CONSISTENZA BENI	7
► RISPONDENZA CATASTALE	7
► STATO DI POSSESSO	8
► FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	8
► REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	9
SITUAZIONE EDILIZIA	9
SITUAZIONE URBANISTICA	10
► FORMAZIONE LOTTI	11
► VALORE BENI E COSTI	12
► DICHIARAZIONE DEL TECNICO	14



► PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione ha per oggetto i beni immobili sottoposti ad atto di pignoramento rep. 2529 del 15/04/2025, trascritto a Brescia il 29/04/2025 ai n.ri 18988/13009.

Ai fini dell'incarico per la stima dei suddetti beni ricevuto tramite Decreto di nomina dell'esperto da parte del G.O.P. dell'esecuzione delegato in data 15/05/2025, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia il 21/05/2025, previa comunicazione data alle parti dalla Custode giudiziaria nominata, in data 07/06/2025 si è provveduto a effettuare un sopralluogo presso la proprietà esecutata, ispezionando luoghi e immobili. Considerata la presenza di uno dei debitori, è stato possibile estendere l'analisi all'interno della proprietà.

Nell'intento di acquisire ogni elemento utile alla stesura del presente rapporto, si sono visionati: documenti edilizi abilitativi, elaborati e certificati urbanistici, estratti mappa, planimetrie e visure catastali, atti, iscrizioni e trascrizioni inerenti alla titolarità degli immobili, nel complesso reperiti attraverso:

- richieste e visite presso i competenti uffici comunali di Castelvoti (Edilizia Privata e Anagrafe) e relativi riscontri in data 3, 7, 9, 23 e 25/06/2025;
- richieste e ricerche in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio (Servizi Catastali) e relativi riscontri in data 6 e 26/05/2025;
- richieste e ricerche in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio (Servizio di pubblicità Immobiliare) e la Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari e relativi riscontri in data 30 e 31/05/2025, 6 e 10/06/2025;
- richiesta e relativo riscontro presso l'Amministrazione condominiale in data 09 e 10/06/2025.

► IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

Nel complesso, l'atto di pignoramento sopra richiamato sottopone a esecuzione forzata le rispettive quote di piena proprietà degli esecutati (pari a ½ ciascuno) degli immobili posti a Castelvoti (BS), in via Martiri di piazza Loggia 11, così censiti al catasto fabbricati di tale Comune: 1) [sez. urb. NCT, fg. 4, part. 122, sub. 8, cat. A2, classe 5, consistenza 5 vani, piani S1-2, rendita 296.96 €](#); 2) [sez. urb. NCT, fg. 4, part. 122, sub. 11, cat. C6, classe 2, consistenza 11 mq, piano S1, rendita 17.61 €](#); intendendosi compresi nel pignoramento dei beni di cui sopra: accessori, pertinenze e frutti degli stessi.

Secondo quanto rilevato in loco gli immobili pignorati si trovano all'interno di un fabbricato denominato *Condominio Loggia* e realizzato alla fine degli anni 70 su un lotto posto nella zona nord del territorio comunale di Castelvoti, a una quota altimetrica di circa **125.00 m slm**, a circa **700.00 m** dal centro storico, in un contesto urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale adiacente ad aree accoglienti, o destinate ad accogliere, attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio della popolazione residente o presente (quali scuole, centri sportivi, aree verdi, parcheggi), servito dalle principali infrastrutture e servizi.

L'accessibilità alla zona e alla proprietà in oggetto è garantita dalla viabilità locale (via Martiri di piazza Loggia) che si immette direttamente nella provinciale 17, la quale si raccorda a nord alla rete viabilistica principale della provinciale 11 Padana superiore-variante e dell'autostrada 35 BreBeMi (tramite le uscite Chiari Est/Ovest), a una distanza compresa tra i tre e i quattro chilometri dal compendio in esame.

Il corpo edilizio di appartenenza è caratterizzato da una superficie coperta di circa **300 mq**, da tre piani fuori terra residenziali (per un totale di n. 9 abitazioni), da un livello seminterrato occupato da cantine, depositi e box auto al servizio delle unità poste ai piani superiori, e da un sottotetto non praticabile con copertura a padiglione.

Il collegamento interno tra i vari livelli è garantito da un comune corpo scala. L'impianto ascensore nell'edificio in oggetto risulta assente. Il dislivello esterno tra piano seminterrato e la quota strada viene inoltre superato attraverso scivoli e rampe carrabili prospicienti il fronte nord. I fronti fuori terra dell'edificio risultano perlopiù

liberi e affacciati sullo spazio non costruito e scoperto delle rispettive pertinenze. Su tutti i prospetti del volume edilizio si riscontra l'insistenza di aperture e balconi.

L'accesso al lotto di appartenenza è raggiungibile dallo spazio pubblico, via Martiri di piazza Loggia, che insiste a sud dello stesso, tramite un ampio cancello carraio a movimentazione automatizzata e un cancello pedonale, tra loro adiacenti e posti alla medesima quota della via stessa.

Per quanto riguarda le strutture del corpo edilizio di appartenenza, da quanto riportato nella documentazione edilizia disponibile presso i competenti uffici comunali e verificato sommariamente nel corso del sopralluogo: le fondazioni sono in cemento armato, continue quelle perimetrali e del vano scala, di tipo isolato su plinti quelle interne relative alle strutture di spina; le strutture interrato di elevazione perimetrali e del vano scala sono in muratura portante di cemento, mentre quelle fuori terra in laterizio portante; le strutture di elevazione interne sono realizzate a telaio, con pilastri in cemento armato collegati longitudinalmente fra loro da travi prevalentemente in spessore di solaio; i solai sono in laterizio armato con nervature parallele in cemento armato parzialmente prefabbricate; la copertura a padiglione è realizzata con orditura portante di muricci in laterizio poggianti sul solaio di sottotetto, sovrastante tavellonato e manto di copertura in laterizio; i balconi a sbalzo, le solette rampanti della scala comune e la gronda perimetrale a sbalzo della copertura sono in cemento armato. Nella relazione relativa al grado di isolamento termico del condominio redatta nel 1979 da tecnico abilitato, le rispettive stratigrafie dei muri perimetrali esterni e del solaio di copertura (sottotetto) riportano la presenza, impossibile da verificare nel corso del sopralluogo, di uno strato interno di materiale termicamente coibente, sebbene di limitato spessore.

Nella presente stima è da ritenersi compresa la inerente quota proporzionale al valore della proprietà esclusiva delle parti dell'edificio definite comuni e principalmente costituite, per le unità in esame, dal vano scala interno, dagli ulteriori corridoi distributivi all'interno del piano seminterrato e dalla corte esterna. Nella verifica di tali beni comuni si è fatto riferimento, oltre che a quanto direttamente visionato dallo scrivente nel corso del sopralluogo, ai più recenti elaborati grafici autorizzativi e catastali.

► **La corte esterna**, comune a tutte le unità del condominio, si compone di spazi pertinenziali scoperti interamente circondanti l'edificio a quota strada/sottostrada adibiti a verde o alla distribuzione carro pedonale, e dell'area pianeggiante scoperta a quota strada, a sud dello stesso fabbricato, riservata alla sosta dei mezzi dei condòmini. La corte confina a nord con gli argini di un corso d'acqua (roggia Baioncellino), a est e a ovest con pertinenze di altra proprietà e a sud con lo spazio pubblico di via Martiri di piazza Loggia.

Il tutto per una superficie complessiva del mappale di appartenenza **part. 122** di circa **1.110 mq**, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato stesso, dello spazio scoperto compreso tra i muri di cinta di **oltre 600 mq**, dell'area antistante in cancelli di accesso a tale spazio e dell'area esterna di circa **130 mq** effettivamente adibita alla sosta dei mezzi dei condòmini, nel complesso costituita da n. 11 posti auto disposti a pettine, in senso perpendicolare al muro di cinta sud della corte e al senso di marcia del pubblico spazio distributivo d'accesso. I materiali e le finiture riscontrate in tale pertinenza sono di media qualità e stato di manutenzione: il piano di calpestio è in parte lasciato a verde, in parte con fondo cementizio/bituminoso. I cancelli d'accesso sono in ferro, con ante a griglia principalmente verticale, per il carraio dotate di movimentazione automatizzata. I confini della corte sono definiti da muri in cemento di altezza variabile e soprastanti balaustre in ferro o reti metalliche affiancate da siepi, in particolare nei tratti verso altre proprietà. Il muro di confine sud si trova in realtà arretrato di oltre 4 m rispetto al limite effettivo della particella di riferimento, arretramento che ha consentito la creazione dello spazio per la sosta dei mezzi privati dei condòmini il cui limite sud risulta completamente aperto alla viabilità proveniente dallo spazio pubblico adiacente (via Martiri di piazza Loggia).

Si premette che la descrizione dei beni interessati da pignoramento riportata di seguito si basa sugli ultimi elaborati grafici riscontrati a catastro di cui alle denunce presentate all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia nel

1980, sugli allegati grafici ai più recenti titoli autorizzativi presentati presso gli sportelli comunali dedicati alla fine degli anni 70 (per dettagli in merito, riferirsi alla sezione della presente dedicata alla regolarità edilizia e urbanistica), e su quanto visionato dallo scrivente nel corso di un sopralluogo effettuato anche all'interno di buona parte degli stessi.

► **L'unità sub. 8** citata nel pignoramento di cui alla presente identifica un'abitazione al secondo e ultimo piano dell'edificio di appartenenza con annessi balconi esclusivi a livello e un locale accessorio al piano seminterrato. L'unità risulta raggiungibile da via Martiri di piazza Loggia, al civico 11, in particolare dall'accesso al comune corpo scala che si apre sul fronte ovest del condominio.

L'unità abitativa (*appartamento 8* negli elaborati di calcolo delle superfici di calpestio del 1978) ha pianta pressoché regolare e sviluppata su di un unico livello. I fronti sud e ovest, liberi, prospettano sugli spazi non costruiti della corte comune al complesso condominiale d'appartenenza posta a quota strada; a est e a nord confina in parte con il comune vano scala interno; sui fronti restanti e verso i piani sottostanti si trova a contatto con le unità di altra proprietà del condominio; al livello superiore insiste un sottotetto non praticabile.

L'atrio d'ingresso dalla comune scala interna a nord immette direttamente nell'atrio dell'alloggio che distribuisce allo stesso tempo una zona giorno formata da cucina e soggiorno, una zona notte costituita da una camera doppia e una singola, e un servizio igienico. Il tutto per una superficie utile complessiva di circa **75 mq** e un'altezza interna rilevata di **2.80 m**. Dai locali giorno dell'alloggio si accede direttamente a due balconi di pertinenza esclusiva, con affacci a sud e a ovest, caratterizzati da superfici di poco superiori rispettivamente a **4.00** e **5.50 mq**, pavimentati in grès, protetti lateralmente da balaustre metalliche e superiormente dalle gronde a sbalzo della copertura.

Le finiture esterne e i materiali impiegati per realizzarle sono di media qualità, datate e in discreto stato di manutenzione. Sulle pareti esternamente finite a intonaco al civile tinteggiato e sulle gronde a sbalzo in cemento lasciato a vista si riscontrano alcuni fenomeni di ammaloramento dovuti all'umidità, agli agenti atmosferici e all'inquinamento. Le aperture esterne sono schermate da serramenti in gran parte in legno con vetro singolo, datati e protetti da avvolgibili esterne anch'esse datate. Il portoncino d'ingresso all'alloggio è interamente cieco e rivestito in legno.

All'interno dell'abitazione si rilevano finiture di media qualità, datate e in discreto stato di manutenzione, con pavimentazioni ceramiche e rivestimenti di pareti e soffitti a intonaco al civile tinteggiato; le pareti di bagno e cucina sono inoltre in buona parte rivestite in materiale ceramico; le porte interne sono in legno e vetro. Sulla parte non rivestita in ceramica delle pareti e sui soffitti dei locali bagno e cucina si evidenziano segni di ammaloramento dovuti alla presenza di umidità.

In merito agli impianti tecnologici principali, da quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo, nell'abitazione al secondo piano dell'unità in questione si sono riscontrati:

- impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto citofonico;
- impianto di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria servito da un sistema di generazione autonomo (una caldaia tradizionale a combustione di gas installata sul balcone ovest dell'unità, raggiungibile dalla cucina); i terminali di emissione che garantiscono la diffusione del riscaldamento nei vari locali dell'alloggio sono costituiti da radiatori in alluminio datati;
- impianto gas in merito al quale l'11/09/1980 è stata rilasciata dall'installatore una Dichiarazione circa la tenuta dell'impianto interno in conformità alle vigenti norme dell'epoca - l'impianto al tempo alimentava un piano cottura/forno in cucina e una caldaia installata nello stesso locale.

Si precisa che per nessuno dei suddetti impianti, ad eccezione della dichiarazione per l'impianto gas di cui sopra, si sono riscontrate dichiarazioni di conformità alle norme sulla sicurezza.

L'abitazione, grazie a una non del tutto chiara distinzione tra zona giorno e zona notte e alla parziale presenza di un unico disimpegno a determinare percorsi di collegamento non privi di interferenze tra i vani principali, possiede una limitata funzionalità. La stessa unità è nel complesso caratterizzata da un'esposizione solo parzialmente favorevole, da una discreta luminosità e da una buona panoramicità: a tutti gli ambienti principali è garantita infatti un'illuminazione naturale diretta e la posizione, la quantità e la tipologia delle aperture esterne che la caratterizzano garantiscono ai suoi ambienti la visibilità sul contesto circostante.

Il piccolo locale accessorio al piano seminterrato (*cantina 16* negli elaborati di calcolo delle superfici di calpestio del 1978) è caratterizzato da una superficie utile di quasi **13 mq** e da un'altezza interna dichiarata di **2.30 m**. Tale ambiente adibito a cantina/deposito è raggiungibile attraverso il comune vano scala interno a servizio del fabbricato condominiale di appartenenza e risulta così delimitato: a nord dal corridoio interno da cui avviene l'accesso; a est/ ovest da depositi di altra proprietà; a sud in gran parte da terrapieno e per la parte restante dallo spazio esterno della comune corte condominiale sulla quale si affaccia tramite un'apertura; al livello superiore l'ambiente in oggetto confina con i locali di uno degli appartamenti di cui il fabbricato di appartenenza si compone.

Il deposito risulta attualmente dotato di impianto elettrico d'illuminazione per il quale non è stata riscontrata alcuna dichiarazione di conformità alle norme sulla sicurezza.

In sostanza, per il locale accessorio in esame, il sopralluogo ha consentito una verifica parziale e solo esterna delle rispettive condizioni di conservazione: allo stato attuale lo stesso è apparso ultimato e sui rivestimenti e sulle finiture esterne delle relative componenti edilizie non si sono riscontrate evidenti manifestazioni di degrado e ammaloramento. Le pareti fuori terra sono esternamente rivestite da intonaco al civile grezzo; la finestra è schermata da un serramento in ferro con vetro singolo datato, mentre l'accesso verso il comune corridoio di distribuzione interno è schermato da una chiusura metallica cieca, munita di feritoie per l'aerazione.

► **L'unità sub. 11** identifica un box auto al piano seminterrato (*autorimessa 7* negli elaborati di calcolo delle superfici di calpestio del 1978) costituito da un unico ambiente a pianta rettangolare con l'insistenza, al suo interno, di un pilastro a limitarne ulteriormente una lunghezza utile totale (**circa 4.10 m**) già minima per il ricovero di un'utilitaria. Il tutto per una superficie utile di circa **10 mq** e un'altezza interna rilevata di **2.30 m**. Tale unità è delimitata a nord dal comune spazio distributivo esterno scoperto dal quale avviene l'accesso carrai; a est e ovest da box auto di altra proprietà; a sud dal corridoio di distribuzione interno da cui avviene l'accesso pedonale; a delimitare superiormente l'ambiente in oggetto si trovano i locali di una delle unità abitative del piano rialzato del condominio.

Le pareti esterne e interne e il soffitto del locale sono finiti con intonaco al civile perlopiù grezzo mentre il suo piano di calpestio è pavimentato con materiale ceramico. L'accesso carrabile è schermato da una chiusura metallica basculante interamente cieca, mentre l'accesso interno è schermato da una porta metallica cieca, munita di feritoie per l'aerazione.

In merito agli impianti tecnologici presenti nell'unità, attualmente vi si riscontra un impianto elettrico per il quale non è stata riscontrata alcuna dichiarazione di conformità alle norme sulla sicurezza.

In sostanza, per l'immobile in oggetto, il sopralluogo ha consentito una verifica delle relative condizioni di conservazione: allo stato attuale questo è apparso ultimato; sulle superfici delle rispettive componenti edilizie, sul portello basculante dell'accesso carrabile e sui relativi telai metallici che ne definiscono l'apertura nella parete esterna e ne contengono i contrappesi, si sono riscontrate manifestazioni di degrado e ammaloramento. Le finiture interne e i materiali impiegati per realizzarle sono di bassa qualità e stato di manutenzione.

Si precisa infine che per i beni immobili in esame di cui ai subalterni 8 e 11 non si sono in generale effettuate indagini per verificare le caratteristiche geotecniche dei terreni o delle strutture; tuttavia, non si riscontrano evidenti fenomeni di dissesto.

CONSISTENZA BENI

Per entrambi gli immobili staggiti la superficie utilizzata nella presente valutazione è la superficie commerciale, ovvero la somma delle singole superfici lorde delle porzioni di uguale uso (e tipo di finitura) componenti la proprietà di cui al bene in analisi, desunte dalla documentazione reperita (autorizzativa e catastale), verificate sommariamente durante la visita di sopralluogo (solo esterno per quanto riguarda il locale accessorio al piano seminterrato di cui all'unità sub. 8) e rivalutate tramite specifici coefficienti di destinazione.

Si evidenzia inoltre che, per la definizione dei valori di stima dell'abitazione sub. 8, si sono in via cautelativa considerate le superfici riscontrate a catasto verificate sommariamente al sopralluogo.

Per maggiori dettagli in merito, riferirsi al riepilogo riportato di seguito.

◆ Riepilogo superfici di stima proprietà

LOTTO 1	descrizione immobili	superficie lorda mq	coefficiente destinazione	superficie di stima mq
sub 8 (A2)	abitazione P2	90,00	1,00	90,00
	dipendenze coperte P2	9,60	0,30	2,88
	accessori indiretti S1	14,50	0,25	3,63
sub 11 (C6)	autorimessa S1	11,50	0,40	4,60
TOTALE superficie di stima LOTTO mq				101,11

► RISPONDERENZA CATASTALE

Un confronto tra la situazione dei beni da stimare riscontrata dallo scrivente nel corso del sopralluogo e quanto graficamente indicato nelle ultime rispettive planimetrie in atti allegati alle denunce presentate all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia il 15/10/1980 ai prot. 2553 e 2556, nell'estratto mappa aggiornato al 06/06/2025 e di cui ai dati riscontrati nelle relative visure catastali per immobile aggiornate al 06/06/2025 (tra gli allegati alla presente), ha rilevato quanto segue:

- una lieve difformità in merito alla destinazione d'uso di due stanze dell'unità: in luogo della "cucina" indicata nella planimetria catastale, nel corso del sopralluogo si è infatti riscontrato un ambiente a effettivo uso camera; allo stato attuale la cucina si trova nella stanza più a nord dell'abitazione;
- l'assenza a catasto dell'elaborato planimetrico di subalternazione.

Le incoerenze sopra richiamate non sono state dal sottoscritto ritenute dal punto di vista catastale tali da influire sulla consistenza, sulla destinazione, sulla classe e sul grado di redditività dell'immobile stesso, e quindi tali da rendere necessaria la presentazione di nuove dichiarazioni di variazione catastale per l'adeguamento alla situazione reale degli elaborati grafici catastali con a oggetto gli immobili pignorati.

In merito al locale accessorio al piano seminterrato dell'unità abitativa sub. 8, si rende noto che da quanto visionato durante un sopralluogo solo esterno, per lo scrivente è possibile confermare solo parzialmente e in via indiretta la rispondenza tra la situazione attualmente presente a catasto e quella effettivamente riscontrabile nella realtà attuale.

► STATO DI POSSESSO

Dalla visura catastale storica per immobile aggiornata al 06/06/2025 (tra gli allegati alla presente), i beni in considerazione risultano allo stato attuale assegnati, per la quota indivisa di ½ di piena proprietà esclusiva, al debitore a Omissis, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, residente a *omissis*, e per la quota indivisa di ½ di piena proprietà esclusiva alla debitrice a Omissis, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, residente a *omissis*, in forza di atto di compravendita autenticato l'08/04/2003 dal notaio Luigi Malerba di Chiari ai n.ri 691 789/7975, trascritto a Brescia il 02/05/2003 ai n.ri 21288/13279, e successivo atto di rettifica e integrativo autenticato il 22/10/2024 dal notaio Fabio Orlandi di Roma ai n.ri 28042/17616, trascritto a Brescia il 28/10/2024 ai n.ri 48027/33414 (tra gli allegati alla presente).

In relazione allo stato civile degli esecutati, il certificato anagrafico di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelvotati il 09/06/2025 (tra gli allegati alla presente) attesta i riferimenti del matrimonio tra gli esecutati, celebratosi a *omissis* il 21/08/1993, il cui rispettivo atto risulta essere registrato anagraficamente ma non trascritto presso il Comune di Castelvotati, e perciò non presente in copia. Secondo quanto riferito dall'esecutato, a oggi gli stessi coniugi sarebbero separati tramite atto di divorzio registrato in Francia in periodo successivo alla data di trasferimento in favore degli stessi degli immobili in esame. In quanto ai rispettivi rapporti patrimoniali, dalle visure catastali aggiornate al 06/06/2025 gli stessi beni risultano a loro attribuiti in regime di separazione dei beni.

Come dichiarato dall'Ufficio territoriale di Chiari della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate nell'attestazione del 10/06/2025 prot. 175640 del registro ufficiale - tra gli allegati alla presente e a cui si rimanda per le specifiche - allo stato attuale non sono risultate evidenze di contratti di locazione e/o comodato regolarmente registrati a carico degli esecutati con ad oggetto gli immobili pignorati di cui agli identificativi sopra richiamati.

Nel corso del sopralluogo i beni di cui alla presente sono risultati occupati dall'esecutato *Omissis*. Secondo quanto riferito da quest'ultimo, l'esecutata *Omissis* si sarebbe invece da tempo trasferita in *omissis*.

► FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

Per dettagli relativi alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in esame si rimanda alla Certificazione notarile aggiornata al 29/04/2025 dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), già agli atti. Per un elenco sintetico completo e aggiornato al 30/05/2025 delle stesse formalità pregiudizievoli, riferirsi all'ispezione telematica n. T96537 relativa all'immobile staggito di cui al [sub. 8](#) (tra gli allegati alla presente).

Le informazioni in merito alla proprietà staggita fornite dall'Amministrazione del condominio di appartenenza tramite comunicazione del 10/06/2025 evidenziano la presenza di spese condominiali insolute. Il bilancio consuntivo per l'anno 2024 riporta infatti per l'esercizio ordinario un saldo dovuto nel complesso dalla proprietà esecutata di **358,18 €**; il bilancio preventivo individuale per l'anno 2025 riporta per l'esercizio ordinario un importo dovuto di **436,90 €** e per l'esercizio straordinario (*lavori di manutenzione straordinaria deliberati e già eseguiti*) un ulteriore importo di **345,31 €**.

L'importo complessivamente dovuto al Condominio da parte della proprietà esecutata, proporzionato in base ai millesimi di proprietà generale alla stessa attribuiti, ammonta a **4.223,87 €** ed è da considerarsi nella valutazione finale dell'immobile riportata di seguito già sottratto.

La stessa Amministrazione condominiale conferma, inoltre, l'inesistenza di cause in corso che coinvolgano la proprietà staggita di cui alla presente.

Sull'estratto mappa catastale aggiornato al 06/06/2025 si rileva nella porzione più a sud del mappale di appartenenza [part. 122](#) la presenza di una linea tratteggiata che lo attraversa da est a ovest, all'incirca in

corrispondenza del muretto di cinta posto a delimitare lo spazio pertinenziale più interno della corte comune dall'area esterna riservata alla sosta dei mezzi dei condòmini. Tale linea starebbe a indicare con tutta probabilità la presenza di un'area (nel caso quella del suddetto parcheggio riservato) soggetta a servitù pubblica, sebbene il sottoscritto non abbia riscontrato alcuna documentazione probante al riguardo. La linea tratteggiata riscontrabile sullo stesso estratto mappa che attraversa sempre da est a ovest lo stesso mappale [part. 122](#), ma a nord, a ridosso della roggia Baioncellino, risulta invece di più difficile interpretazione: potrebbe corrispondere a una servitù, probabilmente per la manutenzione delle sponde di quel tratto specifico di roggia (di proprietà privata/consorziale), sebbene anche in questo caso il sottoscritto non abbia riscontrato alcuna documentazione probante al riguardo, o semplicemente individuare la sommità del tratto di argine del corso d'acqua in oggetto non corrispondente al limite della particella.

Per vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, urbanistici o amministrativi, attualmente riscontrabili sul bene staggito, fare riferimento a quanto riportato nella sezione della presente dedicata alla regolarità edilizia e urbanistica.

► REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

SITUAZIONE EDILIZIA

In relazione ai beni da stimare, le verifiche svolte presso il competente ufficio comunale hanno rilevato la presenza della documentazione edilizia di seguito riportata:

- concessione edilizia n. 1164 del 10/12/1977 richiesta il 25/11/1977 da precedenti proprietà per *una nuova costruzione di palazzina a 9 appartamenti da adibirsi a uso di civile abitazione*. La concessione riporta, tra altre, la seguente prescrizione: *«la costruzione dovrà essere spostata verso nord di m 3.00»*;
- comunicazione di inizio lavori di costruzione del 05/11/1978 al prot. 2757 in data contestuale a quella della presentazione della comunicazione stessa;
- certificato di collaudo statico emesso da tecnico abilitato il 20/11/1979 e depositato presso il genio civile di Brescia il 12/3/1980 al prot. 14982, in cui si legge che all'atto della visita di collaudo in data 16/11/1979 *il fabbricato si presenta completamente ultimato nelle sue strutture portanti*;
- concessione per opere edilizie n. 1309 del 03/07/1980 richiesta il 06/02/1980 da precedenti proprietà per *recinzione di area e formazione accessi carraio e pedonale*. In relazione a tale concessione il 26/04/1980 al prot. 384 è stata trasmessa una comunicazione del sindaco in cui lo stesso informa i committenti dell'epoca di quanto consigliato dalla Commissione edilizia rispetto all'intervento, e cioè di *arretrare la cinta a non meno di 4 m dal limite Sud attuale, creando una zona di parcheggio per tutta la lunghezza del fronte strada*, sottolineando che *Il nuovo parcheggio non sostituisce comunque il parcheggio precedentemente concesso*;
- concessione per opere edilizie n. 1347 del 29/07/1980 richiesta il 03/07/1980 da precedenti proprietà per *varianti interne a nuova costruzione di fabbricato uso civile abitazione* di cui ai titoli autorizzativi precedenti;
- certificato di abitabilità emesso il 22/09/1980 dal sindaco, su richiesta presentata da precedenti proprietà il 26/08/1980 al prot. 2338, in relazione al fabbricato di appartenenza degli immobili oggetto della presente, realizzato tramite le licenze di costruzione n. 1164/1309/1347 di cui sopra; un edificio all'epoca formato da n. 27 vani abitabili distribuiti su tre livelli (dal piano rialzato al secondo) e da n. 56 altri vani (tra cui box e cantine al piano sotterraneo) distribuiti su quattro livelli (dal piano sotterraneo al secondo), che a far data dal 22/09/1980 viene asservito all'uso di *civile abitazione*; tale certificato riporta come data di fine lavori il 23/08/1980;

In merito alla certificazione energetica, si evidenzia che le verifiche effettuate in via telematica presso il Catasto energetico edifici regionale (CEER) in data 11/08/2025 non hanno rilevato l'esistenza di attestati di prestazione energetica (APE) relativi all'immobile [sub. 8](#), di categoria A/2 (abitazione civile).

In quanto all'immobile **sub. 11**, di categoria C/6 (autorimessa), si sottolinea che, secondo quanto previsto dalla normativa regionale attualmente vigente in materia di efficienza energetica degli edifici, sono esclusi dall'obbligo di certificazione energetica (poiché esclusi dall'applicazione integrale del provvedimento stesso): *gli immobili che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/93, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, depositi (...).*

In relazione alla conformità edilizia del bene da stimare, da un confronto tra quanto riportato negli elaborati edilizi allegati ai più recenti titoli autorizzativi di cui sopra (tra gli allegati alla presente alcuni dei rispettivi estratti), e quanto verificato nel corso del sopralluogo esteso anche all'interno di buona parte degli stessi, si segnala quanto segue:

- nella realtà attuale in alcune delle stanze principali dell'abitazione **sub. 8**, particolarmente nella zona giorno, si sono rilevate dimensioni e altezze utili lievemente inferiori rispetto a quanto riportato nei disegni autorizzativi;
- il box auto **sub. 11**, risulta avere dimensioni utili - autorizzate e verificate sommariamente nel corso del sopralluogo - inferiori rispetto alle minime necessarie per il ricovero di un'auto di dimensioni standard;
- in merito ai beni comuni alle proprietà presenti nel condominio fra cui la staggita, sulla più recente planimetria autorizzativa d'insieme dell'edificio e delle relative aree pertinenziali (presentata in comune l'11/06/1980 e di cui alla concessione 1309 del 03/07/1980), oltre al *parcheggio esterno* (attualmente riservato ai condòmini), all'interno dello spazio scoperto della corte comune delimitato dai muri di cinta si trova riportata la scritta *parcheggio interno 180 mq* e nella comunicazione inviata il 26/04/1980 dal sindaco ai precedenti proprietari richiamata nell'elenco della documentazione edilizia di cui sopra, si trova inoltre la seguente precisazione: *il nuovo parcheggio (esterno) non sostituisce comunque il parcheggio precedentemente concesso (interno)*. Nello stato attuale dei luoghi tale area è attualmente utilizzata come spazio di manovra per l'accesso ai box.

Le difformità rilevate in fase di sopralluogo all'interno dell'abitazione staggita di cui al **sub. 8** risultano indicativamente sanabili dal punto di vista amministrativo tramite la presentazione di pratiche edilizie e il pagamento delle relative spese tecniche, delle oblazioni e degli eventuali oneri concessori.

In assenza di un progetto completo, per l'espletamento dell'insieme di operazioni appena descritte, si ritiene plausibile una spesa indicativa di circa 3.000 €, da considerarsi, nel valore di stima dell'immobile di cui alla presente, già sottratta.

Si precisa inoltre che ai fini della stima dell'abitazione **sub. 8**, si è in via cautelativa considerata la superficie catastale sommariamente verificata nel corso del sopralluogo.

In merito alla cantina pertinenziale alla stessa unità **sub. 8** si rende noto che da quanto visionato durante un sopralluogo solo esterno, per lo scrivente è possibile confermare solo parzialmente e in via indiretta la rispondenza tra la situazione autorizzata e quella effettivamente riscontrabile nella realtà. Si evidenzia inoltre che nel caso del suddetto locale si è considerata la superficie autorizzativa verificata sommariamente nel corso di un sopralluogo solo esterno.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nell'Attestazione urbanistica rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale il 25/06/2025 al prot. 8282 (tra gli allegati alla presente) e quanto contenuto negli elaborati del Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 4 del 28/01/2025 (tra gli allegati alla presente i relativi e più significativi estratti), si evidenzia che l'area su cui insistono i beni in esame e le rispettive parti comuni si caratterizza come di seguito:

- ricade all'interno della zona omogenea *B1 "Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva"* - per dettagli in merito a rispettive attività, effettivi interventi edificatori ammessi, specifici parametri e indici urbanistici e edilizi riferirsi agli elaborati del PGT vigente denominati *Norme tecniche di attuazione NTA* (PDR art. 25.1 - dicembre 2024), *01 Uso del suolo* (dicembre 2024);
- è interessata, nella sua porzione più a ridosso del confine nord, da una fascia di rispetto di un corso d'acqua, nello specifico di un tratto a cielo aperto della roggia Baioncellino, uno dei corpi idrici di valenza idraulica, paesistica o ambientale facenti parte del Reticolo idrico privato (ovvero senza i requisiti per essere inclusi nel reticolo idrografico principale né in quello di bonifica né in quello minore). Essendo tali corsi d'acqua esclusi dal demanio idrico in quanto canali artificiali realizzati da privati (perlopiù utili alla connessione tra reticoli idrici) nei quali le acque (pubbliche) vi sono artificialmente e appositamente immesse in base a singoli atti di concessione, l'esercizio e la competenza degli stessi sono riconducibili ai rispettivi Consorzi irrigui (o privati titolati). Le fasce di territorio in adiacenza a tali corsi d'acqua sono soggette a tutela di tipo urbanistico - ovvero definita in base al titolo discrezionale riconosciuto ai Comuni di imporre limiti sul proprio territorio più restrittivi di quelli previsti dalla normativa vigente - all'interno delle quali ogni tipo di attività è normata ai sensi del Nuovo Piano di polizia idraulica approvato con delibera di C.C. n. 18 del 17/06/2024. In tali fasce di tutela la competenza per il rilascio delle autorizzazioni è del Comune, nel rispetto comunque dei diritti dei Consorzi titolari della concessione di derivazione d'acqua pubblica (e/o dei proprietari) - per dettagli in merito si rimanda nello specifico agli elaborati denominati *Elaborato normativo* (aprile 2024) e *2 Carta del reticolo idrico, delle altre aste assoggettate a tutela e delle relative fasce di rispetto, competenza e tutela* (aprile 2024) del Nuovo Piano di polizia idraulica e agli elaborati del PGT vigente, inclusa la Componente geologica, idrogeologica e sismica, denominati *06 Vincoli e limitazioni* (dicembre 2024) e *4 Carta dei vincoli* (settembre 2023);
- rientra nell'area distinta quale *classe 3* di fattibilità geologica, con consistenti limitazioni, caratterizzata da un grado di vulnerabilità della falda alto - per dettagli in merito riferirsi agli elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente denominati *NGP: Norme geologiche di piano* (settembre 2023), *6: Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano* (settembre 2023);
- lo spazio attualmente adibito ad area per la sosta dei mezzi dei condòmini disposto lungo il limite sud del [mappale 122](#) di appartenenza del lotto in esame e ricompreso nella stessa, secondo il medesimo strumento urbanistico comunale ricadrebbe perlopiù all'interno di un'area censita tra i *Servizi pubblici esistenti (parcheggi pubblici o di uso pubblico)* - per dettagli in merito riferirsi agli elaborati del PGT vigente denominati *Norme tecniche di attuazione* (PDS artt. 2-3 - dicembre 2024), *01 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto* (dicembre 2024).

Tenendo conto di tutto quanto appena sopra esposto, si può affermare che le unità in oggetto e le rispettive parti comuni siano conformi alle norme urbanistiche vigenti.

► FORMAZIONE LOTTI

Ai fini della vendita, date la posizione geografica, la destinazione d'uso riscontrata, la modalità d'accesso e l'attuale individuazione catastale dei beni interessati dal pignoramento, si è ritenuto di poterli complessivamente inquadrare e valutare nella presente stima in un unico lotto, nel quale sono da ritenersi compresi gli inerenti accessori, frutti e pertinenze.

▶ VALORE BENI E COSTI

Sulla base dei dati sopra determinati e di quanto sopra esposto;

considerando che:

- la stima viene di seguito effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo, che richiede di conoscere a sufficienza prezzi reali e recenti relativi a beni immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, applicando a tali valori ordinari aggiunte, detrazioni o appositi coefficienti di differenziazione laddove in presenza di eventuali differenze nelle condizioni del bene da stimare rispetto a quelle ordinarie di riferimento;
- il criterio di valutazione sopra indicato ha permesso di ricavare il valore dei beni da stimare dai valori reperiti tramite un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Castelcovati (BS), effettuata consultando fonti quali Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Osservatori immobiliari telematici, listini dei principali operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona e siti di annunci e vendite immobiliari;
- da un esame dei dati reperiti tramite le sopracitate fonti si è riscontrata l'attribuzione di un valore unitario ordinario di mercato a immobili siti nel contesto di cui alla proprietà in oggetto di circa 1.050,00 €/mq per la destinazione residenziale e di circa 530,00 €/mq per usi quali box auto e autorimesse;
- ai valori unitari di cui al precedente punto sono stati in seguito applicati adeguati coefficienti di differenziazione indicativi della situazione in cui si trova il bene oggetto di stima rispetto agli immobili tipo comparabili in relazione a caratteristiche quali ubicazione, esposizione, accessibilità, situazione edilizia e urbanistica, consistenza, stato di conservazione e vetustà, utilizzazione e godimento, presenza di servitù, comproprietà o vincoli, contratti di locazione attivi, tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, finiture, impianti e destinazioni d'uso, insistenza di oneri pendenti insoluti di qualsiasi natura, ecc.;

il sottoscritto, in qualità di esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione delegato per la stima dei beni in oggetto, ritiene di poter attribuire agli stessi, allo stato attuale e con i dovuti arrotondamenti, i seguenti valori di stima in condizioni di libero mercato, rapportati alla quota indivisa di proprietà complessivamente oggetto di pignoramento:

- € 94.200,00 (euro novantaquattromiladuecento/00) per la piena proprietà 1/1 dell'immobile sub. 8;
- € 5.800,00 (euro cinquemilaottocento/00) per la piena proprietà 1/1 dell'immobile sub. 11.

Sui valori sopra riportati il sottoscritto ritiene ragionevole effettuare un abbattimento in ragione della natura della vendita coattiva e data l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 1490 c.c.), ottenendo i seguenti valori di stima in condizioni di vendita coattiva:

- € 80.100,00 (euro ottantamila/00) per la piena proprietà 1/1 dell'immobile sub. 8;
- € 4.900,00 (euro quattromilanovecento/00) per la piena proprietà 1/1 dell'immobile sub. 11.

Come già precedentemente precisato, si ricorda che in tali valutazioni sono da ritenersi incluse le inerenti quote proporzionali al valore della proprietà esclusiva delle parti comuni al bene in oggetto.

Il tutto per un valore di stima totale, riferito al LOTTO nel suo complesso, pari a:

- € 100.000,00 (euro centomila/00) in condizioni di libero mercato;
- € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00) **in condizioni di vendita forzata**.

Per maggiori dettagli in merito alla definizione dei valori di stima della proprietà in esame, riferirsi al riepilogo riportato alla pagina seguente.



◆ Riepilogo valori proprietà da stimare

LOTTO 1	descrizione immobili	superficie di stima mq	valore unitario ordinario €/mq	coeff. diritto	coeff. differenziazione	valore unitario di stima €/mq	valore di stima parziale arrotondato €	valore di stima parziale arrotondato €
sub 8 (A2)	abitazione P2	90,00	1.050,00	1	0,93	976,50	87.885,00	
	dipendenze coperte P2	2,88	1.050,00	1	0,93	976,50	2.812,32	94.200,00
	accessori indiretti S1	3,63	1.050,00	1	0,93	976,50	3.539,81	
sub 11 (C6)	autorimessa S1	11,50	530,00	1	0,95	503,50	5.790,25	5.800,00
TOTALE valore di stima LOTTO (quota proprietà 1/1) in condizioni di libero mercato €								100.000,00
TOTALE valore di stima LOTTO (quota a proprietà 1/1) in condizioni di vendita a forzata €								85.000,00

Darfo B.T. (BS), 01/09/2025



Il tecnico
Ing. Sergio Baisini



► DICHIARAZIONE DEL TECNICO

Il sottoscritto Ing. Sergio Baisini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 2261 e all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale ordinario di Brescia al n. 389/2000 II^a cat. ind., in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nominato in data 15/05/2025 dal Giudice dell'esecuzione delegato, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione di beni immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili;
- di avere ispezionato i beni immobili in oggetto di persona.

Darfo B.T. (BS), 01/09/2025

Il tecnico
Ing. Sergio Baisini

