

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore
Dott. PERNIGOTTO ALESSANDRO

Oggetto: Elaborato peritale

Estremi: procedura esecutiva immobiliare n. 141/2025

PARTI:

Creditori procedenti
Legale di parte:

OMISSIS
omissis

Debitore executato:

OMISSIS
OMISSIS

LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:

<u>Capitoli</u>	<u>pagine</u>
1) PREMESSA	pag. 01
2) INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	da pag. 01 a pag. 02
3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE	da pag. 02 a pag. 03
4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA	da pag. 03 a pag. 11
5) INQUADRAMENTO URBANISTICO	da pag. 11 a pag. 15
6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI	pag. 15
7) OPPORTUNITA' DI VENDITA	pag. 15
8) STIMA DEL VALORE DI MERCATO	da pag. 15 a pag. 17
9) TITOLO DI PROVENIENZA	pag. 17
10) CONCLUSIONI PERITALI	pag. 17
RILIEVO FOTOGRAFICO	
ALLEGATI	

L'ausiliario**Il Perito Estimatore****Cominelli arch. Serena**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

Pernigotto dr. Alessandro

1 – PREMESSA

Con **ordinanza di nomina del 30/06/2025** il G:O.T. Dott.ssa Liana Zaccara S.V. nominava la sottoscritta Cominelli arch. Serena, con studio nel comune di Brescia, Via Niccolo' Tommaseo n. 3, telefono +39-3395418892 – e-mail: serena.cominelli@gmail.com, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima dei beni pignorati** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 141/2025 promossa da OMISSIS**, rappresentata e difesa dall' Avv. Giacomo Balossi, del Foro di Milano, eleggendo domicilio in e presso lo studio dell'Avv. Erika Scaroni sito in via Olivelli 3 Castenedolo (BS), **contro i sig.ri OMISSIS (debitori esecutati)**.

In data 01/07/2025, in modalità telematica procedevo ad accettare l'incarico di stima. Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale scritta presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Brescia, è stato inizialmente fissato per il 14/09/2025. Con regolare domanda di proroga il suddetto termine è stato posticipato al 14/11/2025. Ritiravo dalla cancelleria delle Esecuzioni immobiliari copia della documentazione relativa alla procedura e, prima dell'inizio delle operazioni peritali, procedevo alla disamina della documentazione stessa.

2 - INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate nel mese di Luglio 2025 e sono proseguite nel periodo successivo sia presso il comune di Villanuova sul Clisi (BS) sia presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di cui

sopra; in particolare il giorno 31/07/2025 unitamente al nominato custode giudiziario, ed un fabbro incaricato da quest'ultimo, ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile in via Zanardelli 96, durante il quale si è potuto accedere all'interno dell'unità immobiliare eseguita solo a seguito di rottura della serratura da parte del fabbro lì presente ed incaricato dal custode a procedere in tal senso, e dopo verifica di effettivo stato di abbandono dell'unità immobiliare. Gli esecutati, nonostante regolari comunicazioni, non si sono presentati all'appuntamento né hanno incaricato persone di fiducia per l'apertura dell'immobile. Ho pertanto espletato tutte le operazioni peritali possibili completandole delle relative indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

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

□ Comune di Villanuova sul Clisi via Zanardelli 96 Sez Urb NCT Foglio 11 – part. 534 Sub. 25 Piano 1-3. Rendita: Euro 147,19 Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 5,0 vani.

Nel 2016 è stata effettuata una variazione identificativi per allineamento mappe in atti dal 16/05/2016 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 6/2016). Pertanto fino a quella data l'identificativo catastale risultava il seguente:

□ Comune di Villanuova sul Clisi via Zanardelli 96 Sez Urb VIL Foglio 2 – part. 534 Sub. 25 Piano 1-3. Rendita: Euro 147,19 Categoria A/3b), Classe 3, Consistenza 5,0 vani. L'atto di pignoramento erroneamente indica questo identificativo, ormai superato.



4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione della zona: L'immobile è ubicato nel Comune di Villanuova sul Clisi, che è un comune italiano della provincia di Brescia. Il comune appartiene alla Comunità Montana di Valle Sabbia. Il territorio comunale è attraversato da nord a sud dal Fiume Chiese. L'abitato è posizionato all'imbocco della Valle Sabbia. Dista 24 km da Brescia e 6 km da Salò. Ha una superficie di 9,12 km² e si sviluppa a partire da quota 205m fino a 965m s.l.m.: i due terzi della superficie del territorio sono costituiti da zona collinare e montana. La parte orientale del territorio comunale è attraversata dalla strada statale 45 bis Gardesana Occidentale, che collega Brescia a Trento. Nei pressi dell'uscita a servizio del paese si dirama la nuova strada provinciale IV Tormini-Barghe. Il centro abitato è attraversato dalla provinciale 116 Virle Treponti-Villanuova sul Clisi che è il vecchio tracciato della Gardesana Occidentale. Il territorio inoltre è attraversato anche dalla pista ciclabile provinciale della Gavardina. Villanuova dista circa 21 km dal casello autostradale più vicino ovvero sulla A4 denominato "Brescia est". I comuni confinanti sono: Gavardo a 1,4 km, Roè Volciano a 3,1 km, Vobarno a 5,9 km e Sabbio Chiese a 7 km. Il comune inoltre si trova ad una relativa vicinanza al Lago di Garda. Nella fattispecie dista circa 6 km dal primo comune lacustre, ovvero Salò. Il comune è interessato da infrastrutture importanti di livello sovracomunale quali la SP 116 e la SS 45 bis Gardesana Occidentale, da cui si dirama anche la nuova SS 239 del Caffaro. Nonostante Villanuova abbia vissuto uno sviluppo urbano recente, in particolare a seguito dell'insediamento di grosse industrie, la storia descrive questo luogo quale: frazione agricola di Gavardo caratterizzata da



coltivazioni di gelsi, ciliegi e vigneti. Le sue radici restano comunque romane e sono confermate dalla presenza di una infrastruttura tutt'ora importante ai fini viabilistici: il Ponte Pier. La popolazione attualmente residente è pari a circa 5800 abitanti. L'immobile in questione si trova in via Zanardelli, asse viario di rilevante importanza a ridosso del nucleo storico, che attraversa pressochè tutto il centro abitato. Sulla via, di fronte allo stabile in cui si trova l'immobile pignorato, è collocata la fermata di diverse linee di autobus che collegano Villanuova sul Clisi alle principali destinazioni quali: Salò, Gardone Riviera, Ospedale di Gavardo e Brescia. La zona circostante risulta caratterizzata da numerosi servizi di vicinato, tra cui servizi commerciali, uffici di quartiere, oratorio, parrocchia, scuole dell'obbligo dei diversi gradi. Di fronte allo stabile oggetto della perizia si trova inoltre un grande centro commerciale, derivante dalla riconversione del vecchio cotonificio bresciano Ottolini di inizio Novecento, da cui deriva anche lo stabile in cui si trova l'appartamento: è stato infatti edificato per ospitare gli operai addetti all'attività del cotonificio stesso. All'unità immobiliare oggetto di stima si accede con accesso pedonale e carraio dalla strada pubblica. L'immobile è posto in una strada ad alta percorrenza, tuttavia caratterizzata anche dalla prossimità col Nucleo Antico e dai principali servizi.

Descrizione del fabbricato:

L'unità immobiliare (U.I.) in oggetto, con destinazione residenziale, è inserita in un complesso edificato ad inizio Novecento, costituito da un'unica palazzina residenziale di tre piani fuori terra ed un sottotetto destinato a depositi non abitabili. Il condominio è denominato "Molino",

come riscontrato nella documentazione trasmessa dall'amministratore condominiale. Dai verbali reperiti presso l'Amministrazione Condominiale, si deduce che il numero di proprietari sia uguale a ventidue, suddivisi in tre diverse scale. Ad ognuna di queste è attribuito un numero civico, ovvero : 94,96 e 98. La scala in cui è collocato l'appartamento in oggetto si trova in posizione centrale rispetto alla lunghezza del fabbricato, in corrispondenza del numero civico 96. Il lotto dell'intero stabile confina a nord est con la sede stradale pubblica, così come il confine sud ovest e il breve confine est. Il confine ovest invece confina con altra proprietà privata. L'edificio risulta isolato, pertanto nessun prospetto è in adiacenza con altre costruzioni. La forma è trapezoidale, in quanto la parte est diminuisce progressivamente la profondità, per adattarsi alla conformazione del lotto. Il prospetto nord est è affacciato direttamente sulla strada pubblica, ovvero via Zanardelli. Tra la sede stradale e l'edificio è presente una fascia pedonale abbastanza ampia, utilizzata anche come parcheggio auto informale non definito da nessun tipo di segnaletica. Il prospetto sud ovest è invece affacciato nel cortile interno esclusivo, così come il prospetto est e ovest. Le finestre e gli accessi pedonali sono impostati lungo i prospetti di maggiore dimensione, pertanto quello a nord est e quello a sud ovest. I prospetti di dimensioni inferiori risultano invece ciechi. L'accesso pedonale principale a tutto il complesso avviene da via Zanardelli, attraverso tre distinte portoncini di ingresso. Esiste inoltre un accesso pedonale secondario, presente in via Don Lorenzo Milani, al numero civico 11, ricavato nella recinzione metallica che definisce il confine dello stabile. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra; ci è stato possibile accedere solamente alla scala in cui è collocato



l'appartamento in oggetto nonché alle parti comuni. Relativamente al vano scale di cui sopra, in corrispondenza del piano primo, esiste un solo accesso interno, ovvero quello dell'appartamento in oggetto. Lo stabile risulta costruito con la tipologia edilizia a ballatoio, pertanto in corrispondenza di ogni piano esiste una apertura verso l'esterno, in corrispondenza del prospetto su cortile, che conduce ad un ballatoio aperto, spazio comune, che consente l'accesso ad un ulteriore unità immobiliare. Lo schema si ripete pressochè costante anche per gli altri vani scala. Al piano terra esistono delle unità immobiliari, con accesso esclusivo direttamente dal cortile interno. Nel vano scala comune attualmente non esistono soluzioni presenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche, non essendo presente un ascensore e nessun altro dispositivo volto a superare i dislivello. Considerando le caratteristiche del vano scale, non è da escludere la possibilità di un ascensore inserito in futuro. L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione generale. La facciata principale, dotata di finiture e da una composizione di semplice, è caratterizzata da finestre con un disegno e una distribuzione regolare e razionale, allineate sia verticalmente che orizzontalmente. Le finestre, di dimensioni rettangolari, con piattabanda leggermente curva, sono dotate di ante in legno di colorazione scura. La superficie cieca delle murature esterne è trattata ad intonaco al civile, tinteggiato nella colorazione del giallo. E' presente una fascia marcapiano tinteggiata in tono chiaro, in corrispondenza del solaio tra piano terra e piano primo. Al piano terra, dalla quota del pavimento fino a circa +1,00 m, la facciata è trattata con intonaco stollato, a protezione della fascia più esposta agli urti. La copertura dello stabile è in



tetto a falde, con lieve aggetto, probabilmente in muratura e manto di copertura in tegole. La facciata secondaria, su cortile comune, ricalca le caratteristiche della principale. In aggiunta sono presenti i ballatoi esterni, a sbalzo rispetto al filo della parete perimetrale, caratterizzati da parapetti metallici originali. La soletta di questi è stata rifatta in calcestruzzo armato. La zona comune è costituita da un'area verde e da un cortile in ghiaietto. Esistono anche diverse costruzioni a secco metalliche, presumibilmente autorimesse, costruite a ridosso del confine con via Don Milani, con accesso dal cortile comune. Si presume siano di proprietà di altri residenti. Nella zona ovest dello spazio comune, esiste inoltre un vano coperto ma aperto, adibito a rimessa collettiva delle biciclette.

Descrizione dell' unità immobiliare:

Forma oggetto della presente relazione peritale un appartamento a destinazione residenziale, sviluppato su un unico piano, ovvero al primo piano fuori terra, nonché la porzione di soffitta esclusiva posta nel sottotetto e la relativa quota delle parti comuni. Dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie reperite presso gli uffici comunali (con discrepanze) e dal sopralluogo effettuato risulta il seguente impianto: ogni piano è caratterizzato da un accesso su vano scale, a cui corrisponde un'unità immobiliare ed un accesso a ballatoio comune, da cui si accede ad un'altra unità immobiliare su medesimo piano. L'accesso agli spazi interni è possibile attraverso un portoncino. Entrando, si trova uno spazio simile ad un disimpegno, ma privo di separazione dalla cucina antistante, quest'ultima di ampie dimensioni. Su questo spazio di ingresso si apre la porta del servizio igienico, affacciato a sud e la porta del soggiorno,

affacciato a nord. Dal soggiorno si accede alla zona notte, costituita da un piccolo disimpegno che distribuisce due vani: una camera adibita a matrimoniale, ma priva dei requisiti minimi per essere definita tale, un'ulteriore stanza adibita a camera singola, ma priva dei requisiti minimi per essere definita tale. Il servizio igienico, di forma rettangolare e di superficie abbastanza ampia, è dotato di finestra rettangolare, che si affaccia sul ballatoio comune, così come quella della cucina. L'appartamento è esposto su due lati: nord e sud, ad est confina con un'altra unità immobiliare, ad ovest con il vano scale. Al piano inferiore si trova un'altra unità immobiliare, pressochè di uguale ingombro, così come al piano superiore. Fa parte del subalterno anche una porzione di sottotetto, non abitabile, con pavimento in battuto, con tetto inclinato struttura lignea a vista della copertura, separato con partiture in legno dal resto degli spazi. A questo spazio si accede dal vano scale, in prossimità del pianerottolo dell'ultimo piano, attraverso una rampa di scale in linea.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura degli immobili:

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della personale esperienza e conoscenza di abitazioni dello stesso tipo, esprimo le seguenti caratteristiche di finitura simili per l'unità immobiliare corrispondente al subalterno sopradescritto: le pareti divisorie interne sono in muratura e ove presenti in tavolato spessore cm 8/12 intonacato su entrambi i lati con finitura al civile; le porte interne sono cieche in legno di discreta fattura, ad un'unica anta; i serramenti sempre in legno con vetro doppio. I serramenti sono caratterizzati da un sistema di oscuramento costituito da ante in legno, di fattezze e colore omogenei su tutto lo stabile. L'impianto di





riscaldamento e di produzione di acqua calda è autonomo con caldaia istantanea; la caldaia è collocata internamente in cucina, fissata alla parete interna. Non mi è stato possibile reperire la relativa documentazione tecnica. L'impianto di riscaldamento è composto da elementi radianti in ghisa; l'impianto elettrico e di illuminazione di tipo sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente incassate (salvo alcuni cavi nel soggiorno, in corrispondenza del mobile televisione) in numero sufficiente per ogni locale; antenna TV e prese telefoniche nei locali principali. Tutti i locali sono pavimentati opportunamente rivestiti con piastrelle in gres in tutta l'abitazione. Le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate da tempo. L'unità immobiliare, per quanto si è potuto rilevare, versa in discreto stato generale di manutenzione e di conservazione.

Stato di possesso dei beni: l'unità immobiliare, risulta attualmente intestata ai soggetti pignorati, ovvero i signori OMISSIS, entrambi per una frazione pari a $\frac{1}{2}$, in regime di separazione dei beni. Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulta essere presente alcun contratto di affitto. Dalle ricerche presso il settore Anagrafe del Comune di Villanuova sul Clisi, allo stato attuale si conferma che entrambi gli esecutati risultino nel seguente modo: Stato Estero FRANCIA Circonscrizione consolare OMISSIS Comune di iscrizione in ANPR - sezione AIRE: VILLANUOVA SUL CLISI

Valore locativo del bene:

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, le superfici nette oltre alla qualità dei materiali di finitura, il tutto rilevato al momento del sopralluogo





effettuato per la stesura del presente elaborato peritale; tenendo conto inoltre delle quotazioni delle locazioni al metro quadrato di immobili in loco e zone limitrofe che presentano simili caratteristiche, nonché dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dopo le prelieve verifiche ed analisi del caso si dichiara il seguente valore: per l'unità di cui al sub 25 a destinazione abitazione e autorimessa, ed avente una superficie netta di circa mq 94,00, comprensiva di quota per le superfici non residenziali, si adotta un valore medio di €/mq 3,00 al mese.

Da cui:

sub. 25

mq 94,00 x 3,00 = € 282,00

Per un valore locativo mensile arrotondato pari ad € 285,00

(euro duecentottantacinque/00)

AGENZIA DELLE ENTRATE DI BRESCIA BS

- Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Brescia, non si è riscontrata la presenza di contratti di locazione relativi alle unità immobiliari eseguite.

Consistenza delle unità immobiliari: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinentziali (per esempio il balcone, la cantina, la corte, ecc...). Alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato il relativo coefficiente di differenziazione edilizia da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione; tali coefficienti (rapporti mercantili) sono stabiliti dalla Norma UNI 10750 - 2005 (revisione della UNI 10750 - 1998), come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) che riporta



gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valutation Standard) e ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di tali rapporti le valutazioni sono sulla base di una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato, e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa:

Foglio 11 – part. 534 Sub. 25

Sub. 25–

□ Residenza piano primo	mq 87,00 x 1,00 = mq	87,00
□ Solaio	mq 24,00 x 0,30 = mq	7,20
Totale sub 25 arrotondato	= mq	94,00
□ Totale generale superficie commerciale	mq	94,00

5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comune di Villanuova sul Clisi è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della LR 12/05 e s.m.i. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 4 febbraio 2010 e pubblicato sul BURL, serie “Inserzioni e concorsi”, n. 23 del 9 giugno 2010. Tale strumento urbanistico è stato successivamente modificato con:

Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 2 maggio 2013 (variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente) divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL, serie “Inserzioni e concorsi”, n. 31 del 31 luglio 2013.

Approvazione e rettifica con Delibere di Consiglio Comunale n. 23-24 del 25 novembre 2014 (variante al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e al Documento di Piano del PGT vigente) divenute efficaci con la



pubblicazione sul BURL, serie “Avvisi e Concorsi”, n. 53 del 31 dicembre 2014.

Variante n. 3 a Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale n. 15 del 26/04/2016 ed efficace dalla pubblicazione di avviso sul BURL n. 25 del 22/06/2016.

Variante n. 4 a Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale n. 15 del 27/11/2018 ed efficace dalla pubblicazione di avviso sul BURL n. 11 del 13/03/2019.

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti il mappale sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, che sono contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, l'elaborato T01b PdR definisce l'area in cui è inserita l'unità immobiliare Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato, descritto nell'art. 23 delle NTA. L'elaborato T10 AP indica inoltre l'immobile all'interno della classe di sensibilità paesaggistica molto alta.

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici:

In merito all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, dopo ricerche effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Villanuova sul Clisi, non è stato possibile reperire la pratica edilizia originaria dell'intero complesso, trattandosi di un edificio presumibilmente edificato tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento. E' stato tuttavia possibile reperire pratiche successive, riguardanti interventi eseguiti nel 1968 e nel 1982. Nella fattispecie la prima pratica, depositata dalla proprietà originale, ovvero il Cotonificio Bresciano Ottolini, riguardava la sostituzione di alcuni solai in legno con alcuni in cemento armato, in corrispondenza dei



servizi igienici comuni, riguardanti tutti i piani dell'intero fabbricato. Negli elaborati grafici, nonostante non sia direttamente interessato l'appartamento in questione, è possibile individuarne la rappresentazione in pianta, in tutte le sue parti. A quella data, la conformazione appariva diversa rispetto all'attuale. Lo stato di fatti odierno, infatti, parrebbe il risultato di un accorpamento di due unità immobiliari separate: un bilocale corrispondente all'attuale zona cucina-soggiorno-bagno e un monolocale corrispondente all'attuale zona notte. A collegamento tra le due unità è stato creato un varco in un muro a spina portante. Alcune tracce, rilevate durante il sopralluogo e che descriverò di seguito, confermerebbero questo accorpamento. All'accesso agli atti non risulterebbero pratiche edilizie riguardanti il suddetto accorpamento; la datazione delle operazioni di accorpamento risulta difficile; dovrebbe essere indicativamente nell'arco temporale tra il 1968 ed oggi. Dalla visura storica catastale è possibile riscontrare degli aggiornamenti per diversa distribuzione degli spazi interni, datata 2007, così come un "frazionamento e fusione" del 1981. Si precisa che durante l'accesso agli atti non sia pervenuta la pratica di fine lavori e collaudo relativa a quanto previsto dal progetto approvato sui solai. La pratica del 1982 riguarda invece la creazione del servizio igienico esclusivo interno all'appartamento in analisi e lo spostamento del varco di ingresso, collocato sempre lungo la medesima muratura, ma slittato di fronte alla rampa di scale che conduce al piano superiore. Come conseguenza, la pratica prevedeva il tamponamento del vecchio varco, collocato frontalmente all'approdo al piano, ovvero in corrispondenza del nuovo servizio igienico in progetto. Si precisa che in fase di accesso agli atti non è



stato possibile reperire la dichiarazione di fine lavori e/o di agibilità, con tutta la relativa documentazione. La situazione rilevata in sede di sopralluogo, inoltre, si discosta per alcuni elementi da quanto depositato nelle pratiche edilizie, confermando l'impianto rappresentato in planimetria catastale, che, tuttavia, non costituisce un documento probante. Le difformità risultano essere: creazione di un vano di circa 6 mq adiacente alla camera matrimoniale; eliminazione della tramezza della cucina che consentiva la creazione di un disimpegno di fronte al servizio igienico, come previsto dalle attuali norme igienico sanitarie contenute nei regolamenti edilizi; presenza di un'armadiatura a muro nel corridoio della zona notte, ricavato tamponando solo parzialmente in spessore il vecchio varco di ingresso del monolocale accorpato; nicchia in corrispondenza della doccia, ricavata tamponando solo parzialmente in spessore il vecchio varco di ingresso dell'appartamento, spostato nella pratica del 1982; creazione del varco in muratura portante, per consentire l'accesso all'attuale zona giorno. Ad oggi non mi è possibile definire con certezza la sanabilità senza opere delle suddette difformità in quanto, interessando alcune parti strutturali, necessitano di una valutazione statica da parte di un ingegnere strutturista. Si precisa inoltre che, nella zona notte, l'attuale camera a destinazione matrimoniale non possiede i requisiti dimensionali minimi per essere definita tale, così come la stanza adiacente, utilizzata come camera singola, non possiede i requisiti dimensionali minimi per essere definita tale. Oltre alla pratica in sanatoria, pertanto, potrebbe essere necessaria la previsione di alcune opere di adeguamento. Come previsto da normativa, la liceità è stata analizzata sulla singola unità immobiliare.





6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

La situazione relativa agli immobili oggetto della presente perizia, a decorrere dal 13/05/2025 e cioè dalla data del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, reperito nella documentazione depositata presso il Tribunale di Brescia , non è modificata, con una precisazione: la ricerca è stata effettuata sia con gli estremi catastali attuali sia con gli estremi catastali superati. Questi ultimi, nonostante siano per l'appunto superati, sono stati formalmente considerati nell'atto di pignoramento. Il controllo utilizzando gli estremi catastali superati ha riscontrato la situazione inalterata rispetto al certificato notarile; di contro, invece, il controllo con gli attuali estremi catastali ha dato come risultato la seguente dicitura: NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

7 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in blocco, a lotti o dopo divisione, si rileva che l'unità immobiliare oggetto di stima è identificata con un unico subalterno, ne deriva l'impossibilità di vendita in due lotti distinti.

8 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per giungere ad una valutazione dell'u.i. è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia. Il fabbricato, risalente presumibilmente ad inizio Novecento, presenta in alcune zone delle parti comuni pressochè inalterate le finiture principali originali ovvero risalenti all'epoca della sua edificazione e di



buona qualità. Il condominio risulta in un discreto stato di manutenzione. La distribuzione interna dei locali dell'immobile è buona e funzionale. Anche le zone aperte comuni sono di discreta qualità. Premesso quanto, in un momento economico/commerciale particolarmente difficile, con riferimento alla realtà del mercato immobiliare che versa in uno stato di ripresa, quanto sopra e a fronte delle considerazioni sopra esposte per valutazioni e caratteristiche che possono determinare in più o in meno i valori seguenti adottati, si esprime un valore medio unitario zonale generato da un'attenta valutazione tecnico/economica del mercato immobiliare che traduce e compara numerose fonti economico/tecnico/estimative. Analisi tra cui l'indagine del mercato in loco, la consultazione di noti fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare quali il "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia", la nota rivista "Il Consulente Immobiliare" e "l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio". Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nel modo di seguito indicato: adottato come valore prudenziale €/mq 800,00 quindi il valore complessivo delle U.I. é generato dal seguente calcolo:

□ totale sup. commerciale	mq 94,00
mq 94,00 x €/mq 800,00 =	€ 75.200,00*
arrotondato	€ 75.000,00*
(euro settantacinquemila/ 00)	

***Al lordo delle spese relative alla regolarizzazione delle difformità degli interni, che si ipotizza possano essere pari ad euro 5.000,00, a forfait e onnicomprensive. Al lordo anche delle spese condominiali, in quanto, come da allegato, si riscontra una situazione a debito dei pignorati nei confronti del condominio. Nella fattispecie risulterebbe un debito dei pignorati pari ad euro 4.705,96 (saldo 2024) a cui si aggiungono 436,35 euro (preventivo 2025), per un totale a debito pari ad euro 5.142,31. 2364,54 Non risultano delle spese straordinarie già approvate; non vi sono cause legati attive o passive in corso.**

09- TITOLO DI PROVENIENZA

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata acquisita dagli attuali proprietari attraverso il seguente atto: atto di compravendita effettuato il 30 Ottobre 2006 presso lo studio del Notaio dott. Giammatteo Rizzonelli in via Malta 7/C Brescia, numero di repertorio 8197, numero di raccolta 5429, Registrato a Brescia il 15/11/06 al n 11218 serie 1T

10 – CONCLUSIONI PERITALI

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

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





Brescia, lì 24 Ottobre 2025



L'ausiliario
Il Perito Estimatore
Cominelli arch. Serena



RILIEVO FOTOGRAFICO





IMMAGINI DELLO STABILE RIPRESO DALLA VIA PUBBLICA, OVVERO DA VIA ZANARDELLI



IMMAGINI DI VIA ZANARDELLI: A SINISTRA SI NOTA IN LONTANANZA L'INIZIO DEL NUCLEO STORICO; A DESTRA, VERSO EST, LA DIREZIONE CHE PORTA VERSO SALO'



IMMAGINI DELLA FACCIATA SECONDARIA DEL COMPLESSO CONDOMINIALE RIPRESO DA VIA DON MILANI





IMMAGINE DEL CENTRO COMMERCIALE/DIREZIONALE COLLOCATO FRONTALMENTE ALL'EDIFICIO OGGETTO DI STIMA, A NORD DI VIA ZANARDELLI. L'ATTUALE CONFORMAZIONE DERIVA DALLA TRASFORMAZIONE DELLA SEDE DEL COTONIFICIO BRESCIANO OTTOLINI.



A SINISTRA: SCORCIO DELLA PARTE DELL'EX COTONIFICIO DESTINATA A UFFICI E SERVIZI; A DESTRA IL CITOFONO ALL'INGRESSO DEL CIVICO IN CUI SI TROVA L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA



IMMAGINI DELL'INGRESSO COMUNE AL PIANO TERRA DEL CIVICO 96





ALTRE IMMAGINI DEL VANO SCALE COMUNE: LA BACHECA DEGLI AVVISI E LA PRIMA RAMPA DI SCALE VISTA DAL PIANO PRIMO



APPRODO DELLA SCALA COMUNE: IL CORRIDOIO ESTERNO AL PIANO PRIMO, CHE CONDUCE ALL'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO; A DESTRA IL VARCO CHE CONDUCE AL BALLATOIO COMUNE AL PIANO



LA SCALA CHE CONDUCE AL SOTTOTETTO, CON PARAPETTO IN LEGNO; A DESTRA IL BALLATOIO DI APPRODO ALL'ULTIMO PIANO DESTINATO A RESIDENZIALE



IMMAGINI DEL BALLATOIO COMUNE AL PIANO PRIMO





A SINISTRA: IMMAGINI DELLE AUTORIMESSE IN LAMIERA, VISTE DAL BALLATOIO DEL PIANO PRIMO. A DESTRA: IMMAGINE DEL CANCELLO PEDONALE DA VIA DON MILANI



A SINISTRA: SCORCIO DELLA FACCIATA SECONDARIA, SU CORTILE INTERNO, CON DETTAGLIO DEL BALLATOIO AL PIANO PRIMO; A DESTRA: SCATTO RIPRESO DAL BALLATOIO DEL PIANO PRIMO, CON SCORCIO SU CORTILE E VIA DON MILANI



IMMAGINI DEL PIANO TERRA, SU CORTILE INTERNO; DETTAGLIO DELL'USCITA DAL VANO SCALE COMUNE, CONTRAPPOSTA ALL'INGRESSO DA VIA ZANARDELLI. A DESTRA: SCORCIO DEL BALLATOIO DEL PIANO PRIMO, IN CORRISPONDENZA DELLE FINESTRE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA



A SINISTRA: IL CANCELLO CARRAIO FOTOGRAFATO DEL CORTILE INTERNO; A DESTRA: LA RIMESSA DELLE BICICLETTE, RICAVATA A RIDOSSO DEL CONFINE SUD OVEST SOTTO UN PORTICO APERTO SU DUE LATI



A SINISTRA: IMMAGINE DELLA ZONA DEPOSITO DELLE BICICLETTE; A DESTRA: DAL DEPOSITO BICICLETTE SCORCIO VERSO UN'IPOTETICA RIMESSA REALIZZATA IN LAMIERA METALLICA



SCORCIO DELLO SPAZIO VERDE COMUNE, RECINTATO E COLLOCATO AD EST DEL LOTTO, CONFINANTE CON VIA ZANARDELLI A NORD E VIA DON MILANI A SUD. L'ACCESSO AVVIENE DA UN CANCELLO PEDONALE ALL'INTERNO DEL CORTILE COMUNE

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

Firmato Da: SERENA COMINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 459ee936a5e23a3e1cd244dedb49d8ab



A SINISTRA: LA PORTA DI INGRESSO DELL'APPARTAMENTO, DAL VANO SCALE COMUNE; A DESTRA SCORCIO DELL'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO RIPRESO DAL SERVIZIO IGIENICO



A SINISTRA: IMMAGINE DELLA PORTA DI INGRESSO DELL'APPARTAMENTO, RIPRESA DALLA ZONA CUCINA; A DESTRA SCORCIO DEL SOGGIORNO, ESPOSTO A NORD



ALTRE IMMAGINI DEL SOGGIORNO





IMMAGINI DELLA ZONA CUCINA, ESPOSTA A SUD, SUL BALLATOIO

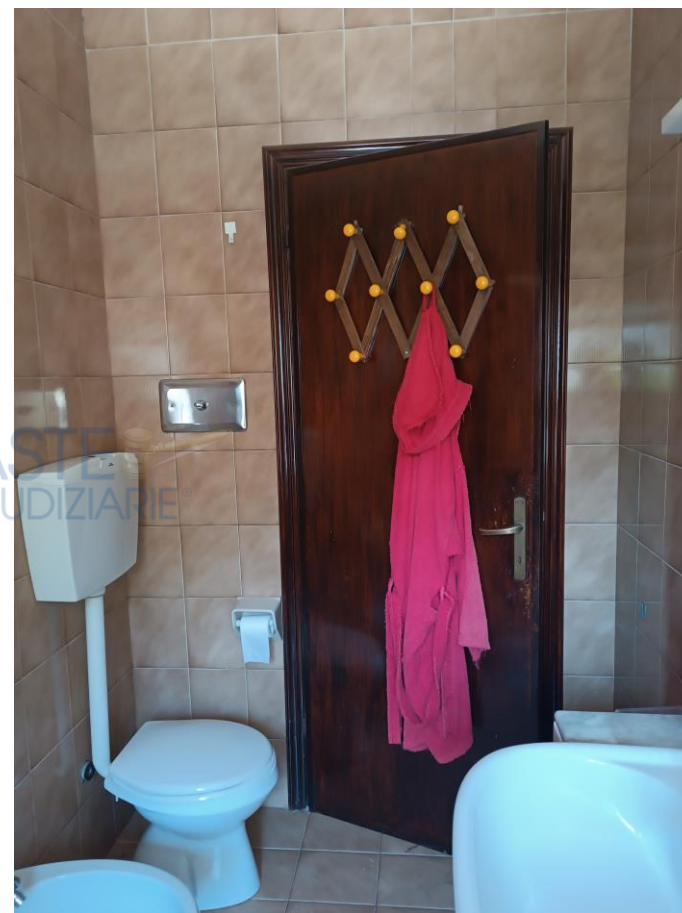
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERENA COMINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 459ee936a5e23a3e1cd244dedb49d8ab





IMMAGINI DELLO SPAZIO ADIBITO A CAMERA SINGOLA, RICAVATO DALLA DIVISIONE IN DUE SPAZI DELLA CAMERA MATRIMONIALE ORIGINALE

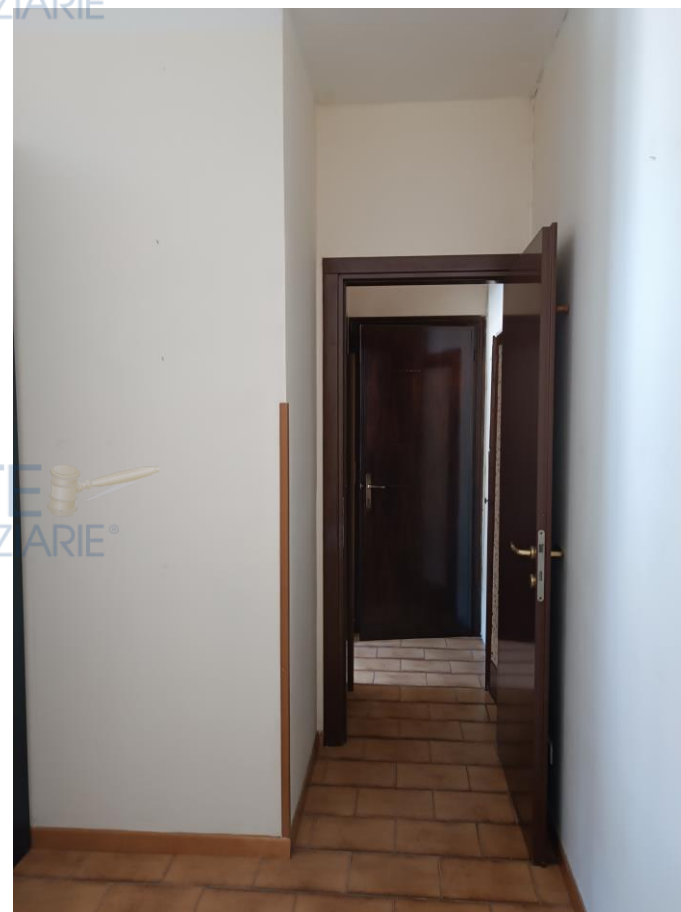


IMMAGINI DEL SERVIZIO IGIENICO





ALTRE IMMAGINI DEL SERVIZIO IGIENICO



A SINISTRA: L'ARMADIATURA A MURO RICAVATA NEL CORRIDOIO DELLA ZONA NOTTE, IN CORRISPONDENZA DELLA VECCHIA PORTA DI INGRESSO AL MONOLOCALE ACCORPATO. A DESTRA IL CORRIDOIO DISTRIBUTIVO DELLA ZONA NOTTE, RIPRESO DALLA CAMERA MATRIMONIALE





IMMAGINI DELLA CAMERA MATRIMONIALE, ESPOSTA A NORD

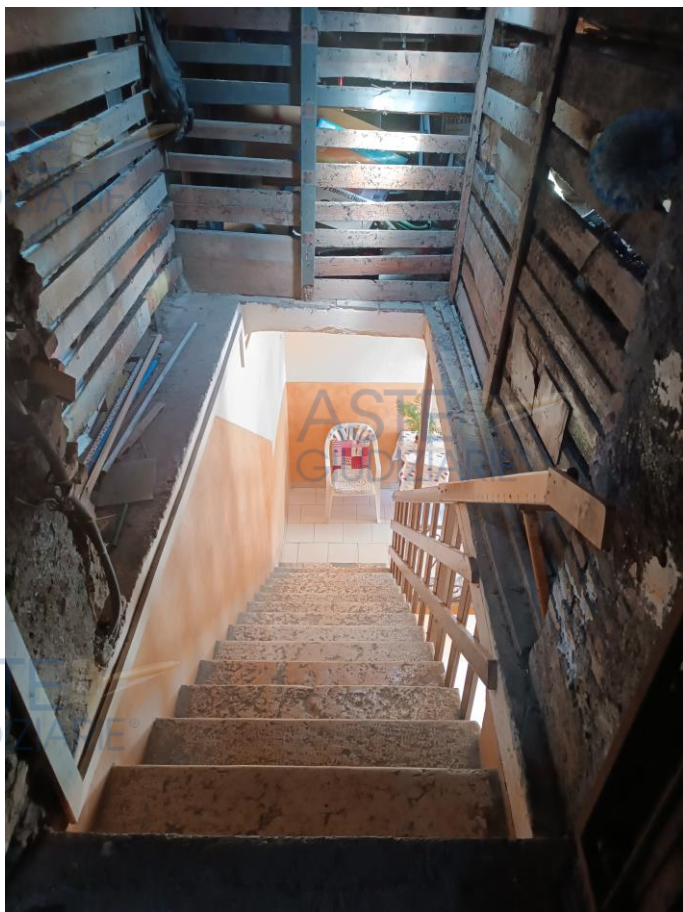


ALTRE IMMAGINI DELLA CAMERA MATRIMONIALE

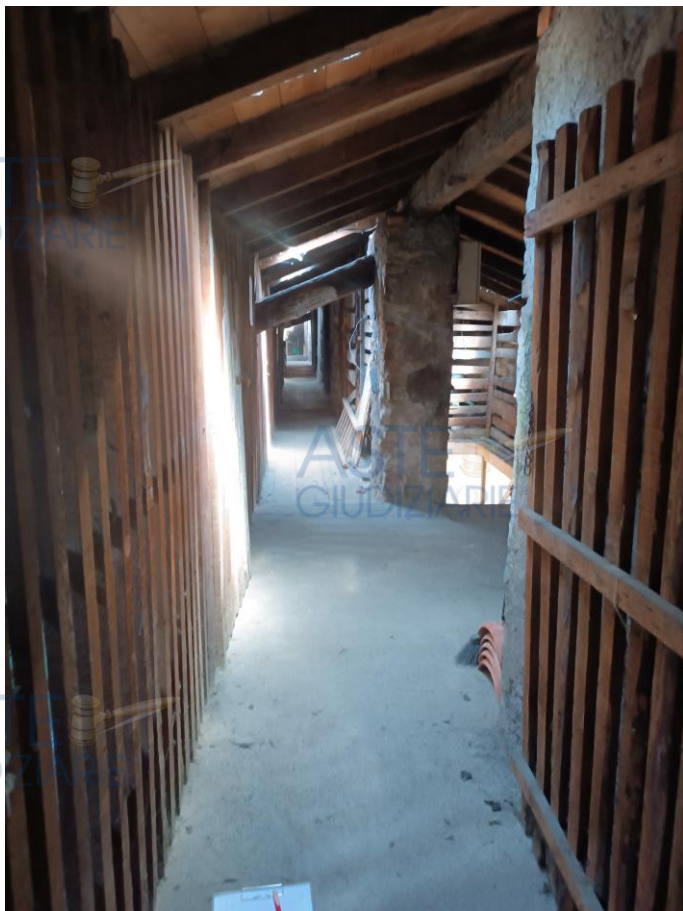


A SINISTRA: IMMAGINE DELLE RAMPE DI SCALE, RIPRESA DALL'ULTIMO PIANO ; A DESTRA ACCESSO ALLA ZONA SOTTOTETTO





IMMAGINI DELLA PARTE COMUNE DEL SOTTOTETTO



A SINISTRA IMMAGINE DEL CORRIDOIO COMUNE DELLA ZONA SOTTOETTO; A DESTRA: LA ZONA ESCLUSIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA



ALTRE IMMAGINI DELLA ZONA ESCLUSIVA DEL SOTTOTETTO





IL CONTATORE DEL GAS, ACCESSIBILE DA BALLATOIO ESTERNO, CON INDICAZIONE DELLA CHIUSURA DELL'UTENZA



IMMAGINI DEL CONTATORE DELL'ACQUA, COLLOCATO IN CUCINA



IMMAGINE DEI CONTATORI DELL'ELETTRICITA', COLLOCATI AL PIANO TERRA DEL VANO SCALE. A DESTRA: LA CALDAIA COLLOCATA IN CUCINA