

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/2025

G.E. DR.GIALUIGI CANALI

Causa promossa da:

IDRAS S.P.A

Contro:

OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Brescia, 22 Settembre 2025





PREMESSA:

Alla sottoscritta Arch. Nicoletta Astorri con studio in Borgo Pietro Wuhrer, 4 - Brescia, cell. 348 80.38.298, nominata con verbale di incarico di stima il giorno 21/05/2025 quale Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, sono stati sottoposti i quesiti di seguito elencati:

- A. *Verifica della completezza di documenti di cui art. 567 cpc;*
- B. *L'identificazione e descrizione attuale del bene e identificazione pregressa dei beni;*
- C. *Stato di possesso;*
- D. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- E. *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F. *Formazione dei lotti;*
- G. *Valore del bene e costi;*

Dopo avere svolto gli opportuni accertamenti e le visite presso l'edificio oggetto di stima in data 12/06/2025 e 02/09/2025, si perizia quanto segue.





A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.

La documentazione reperita nel fascicolo è stata verificata.

A completamento della documentazione ai fini della perizia è stato necessario reperire

- Documenti relativi all'inquadramento catastale
- Schede catastali
- Atto notarile di Compravendita e di Mutuo - Notaio Chiara Zichichi
- Ispezione ipotecaria
- Documenti relativi all'inquadramento edilizio-urbanistico
- Documentazione Condominiale
- AdE Ispezione Ipotecaria aggiornata al 12/09/2025
- AdE Uff.Territorio di BS ,verifica esistenza /assenza contratti di locazione



Il Sig.re *omissis* è di stato civile libero.

Non è necessario produrre Visura Camerale in quanto l'attore è persona fisica.



B1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è sito in Rovato (BS), Via Marchesi, n°32.

Per l'immobile il catasto fabbricati indica la sezione urbana NCT Foglio 5 :

- Particella 288 subalterno 13, categoria A/2, classe 4 consistenza 3 vani, superficie catastale totale 67, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita di Euro 193,67, piano 1° e 2°.
- Particella 288 subalterno 20, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 19 mq rendita di Euro 42,19, piano S1.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario, per la quota di 1/1, con atto di Compravendita autenticato dal Notaio Chiara Zichichi in data 29/07/2005 n.80183 di repertorio e Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria.

(vedasi All. A, B, C e D _Visura storica per immobile , Planimetrie catastali, Atto di Compravendita e Contratto di mutuo Notaio Chiara Zichichi)

CONFINI CATASTALI

- Appartamento al Piano Primo e Piano Sottotetto: parti comuni corpo scale condominiale e loggia esclusiva, altra unità e muri condominiali su due lati, Via Marchesi .
- Autorimessa al Piano Interrato: corsello comune, altre proprietà sui tre lati.

(vedasi allegato B)

Dalle schede catastali, dai sopralluoghi interni e esterni effettuati si dichiara che l'appartamento in oggetto, bilocale con soppalco dotato di due servizi igienici, si sviluppa su due livelli **piano primo e piano sottotetto**, all'interno di un complesso residenziale denominato **"Condominio Marchesi"**. Quest'ultimo, di due piani fuori terra e piano sottotetto è costituito da tre corpi contigui disposti su tre lati di una corte.

Dalla corte comune interna si accede direttamente alle varie unità abitative e per mezzo di una rampa sul lato ovest al piano seminterrato destinato ad autorimesse e cantine.

La destinazione è residenziale.

L'unità in oggetto è così distribuita:

Piano Primo: Loggia esclusiva /Ingresso Soggiorno con Zona cottura pranzo / 1 Camera doppia /1 Bagno

Piano Sottotetto: Zona Soppalco /1 Bagno

Garage di pertinenza.

La verifica dello stato di fatto è avvenuta durante i sopralluoghi in data 12.06.2025 e 02.09.2025 per ulteriori e necessarie verifiche , in presenza del Custode e della Proprietà.

A conclusione del sopralluogo, dell'analisi della documentazione tecnica reperita in Catasto e dall'Accesso agli atti in Comune di Rovato avvenuto nelle date del 14.07.2025 e 02.09.2025 , si dettaglia quanto segue.



Doc. 1. Planimetria da Google Maps del bene oggetto di stima "Condominio Marchesi" con in evidenza l'accesso carraio dalla Via Marchesi e pedonale dalla corte interna e carraio in giallo.



Fronte da Via Marchesi, ingresso carraio



Vista del Fronte Nord del Condominio e Sud dal corsello di accesso dei garage dalla corte comune interna.



Ingresso condominiale dalla corte interna al Piano 1°, loggia privata, vista della corte interna dalla Loggia.





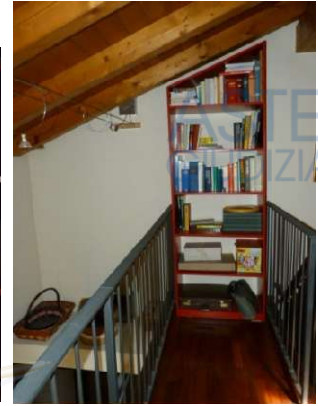
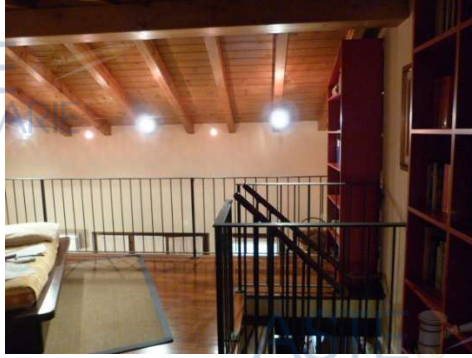
Piano 1°- **Zona giorno** - Ingresso, cucina e sala pranzo



Piano 1°- **Zona notte** - Bagno e camera



Piano Sottotetto – **Soppalco** con bagno



Particolari - Inferriate, serramenti e impianti: in evidenza la caldaia posta sul loggiato



Lo stato dei luoghi e di conservazione dell'immobile si può così dettagliare:

Trattasi di ristrutturazione di immobile a corte ad uso residenziale.

Per gli **Esterni**, a nord verso la strada di accesso Via Marchesi, i fronti del complesso sono finiti con pietra e mattoni a vista, mentre le facciate interne verso la corte con intonaco al civile con colori chiari ed intervallate da pilastri con pietre a vista, le travi della soletta strutturale sono lasciata anch'esse a vista.

In particolare, il corpo in oggetto, presenta due piani fuori terra più soppalco con un portico a piano terreno ed un loggiato al piano primo; i davanzali e le soglie sono in marmo di Botticino nello spessore adeguato ed i serramenti in legno color scuro, le ringhiere dei loggiati e dei cancelli condominiali in ferro, il tutto in ottimo stato conservativo, il tetto edificato con travi in legno a vista anch'esso in ottimo stato.

L'accesso pedonale dalla Corte interna al Piano Primo e quindi all'appartamento è garantito dal corpo scale comune con il corpo condominiale limitrofo a est, dove successivamente allo sbarco delle scale diventa loggia esclusiva all'appartamento e dove si rilevano delle difformità di suddivisione degli spazi comuni condominiali di accesso al ballatoio comune del corpo a est e la loggia privata dell'appartamento.

(vedasi allegato E – Tav.8 Pianta del piano 1° variata – variante alla DIA presentata in data 09.01.2003 n°1198 prot.)

Per gli **Interni** si rilevano buone finiture ben conservate, pareti tinteggiate con cura e con colori chiari, pavimenti in ceramica nel loggiato, zona giorno e bagni così come i rivestimenti dei bagni sempre in colori chiari, mentre nella zona notte e sul soppalco si rileva parquet posato a correre ben conservato, le porte in colori chiari e i serramenti in legno colore scuro, con inferriate nella zona del loggiato.

Caratteristica rilevante è il tetto con travi e travetti a vista imponente e di pregio, soprattutto nella zona soppalco.

Si rilevano delle difformità nella distribuzione degli spazi al Piano Sottotetto.

(vedasi allegato F – Tav.9 Pianta del piano Sottotetto e Copertura variata – variante alla DIA presentata in data 09.01.2003 n°1198 prot.)

I rapporti aero-illuminanti sono garantiti dalle dimensioni corrette delle aperture, con velux nella zona soppalco.

Il riscaldamento è previsto con radiatori e termoautonomo con caldaia a gas, l'impianto elettrico è in buono stato, è presente la climatizzazione estiva.

Nel complesso l'unità abitativa è ben suddivisa e conservata, con ottima vista sulla corte e adeguati spazi esterni.

Agevole anche l'accesso da Via Marchesi alla Corte interna e al garage di pertinenza al piano seminterrato al condominio, posto esattamente di fronte alla rampa di accesso.

Le zone condominiali interne sono ben tenute.

La superficie SLP presunta dell'unità abitativa è di **74,70 Mq comprensiva di soppalco non abitabile e 5 Mq di loggia**.

Pertinenza quale il garage per una SLP totale di **23.70 Mq**

B2. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalle indagini effettuate, come già segnalato, **sono emerse difformità** rispetto alla documentazione amministrativa concessionata rilevata in Comune e catastale .

C. STATO DI POSSESSO, CON L'INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DAL TITOLO IN BASE AL QUALE È STATO OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

L'immobile al momento del sopralluogo in data 12/06/2025 e 02/09/2025 era occupato dal Sig.re *omissis*.

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici del Territorio competenti si è potuto verificare che non esistono contratti di locazione/comodato in essere.

(vedasi allegato H – Rilascio di dichiarazione AdE)

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

In allega l'elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico riguardante la particella 288 ,sub 13,20.

(vedasi allegato I – Ispezione Ipotecaria telematica AdE)

A livello condominiale:

- Non vi sono vincoli o oneri in essere segnalati dall'Amministrazione .
- L'ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie riferito alla proprietà è di **€ 750,00**.
- Le spese condominiale arretrate risultano ad oggi pari a **€ 1.271,54**, la cifra potrebbe subire variazioni in quanto l'annualità si chiude il 31/10.
- Non vi sono spese di gestione straordinaria deliberate.
- **Non presente il CPI.**



E. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio venne costruito in forza della "D.I.A 5 del 09/01/2003 n° 1198 prot." quale "Ristrutturazione dell'immobile sito in Via Marchesin°32" e successive Varianti n° 314 in data 08/08/03 e integrazioni del 11.09.2003, definendo così la situazione attuale

(vedasi allegati E, F e G)

La richiesta di Agibilità è stata presentata in data 6/12/2004 rif. PA -126-2004 e il Certificato di Collaudo statico in data 6/12/2004 rif. Protocollo Pratica n° 321 del 27/05/2003

Per il **Piano di Governo del Territorio** vigente la destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico di allora all'epoca della concessione e vigente, al titolo abilitativo e con quella censita in catasto.

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene pignorato consiste in un appartamento al Piano 1° e Piano Sottotetto con autorimessa di pertinenza al Piano Seminterrato : tali beni sono identificati come unico mappale e due subalterni.

Il bene viene pignorato nella sua totalità.

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Per la determinazione del valore del fabbricato si è utilizzato il metodo DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Il criterio base parte dal metodo sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad essersi riferiti a compravendite di immobili simili in zone analoghe è stato utilizzato anche il "Listino dei valori degli immobili vigente (Listino Immobiliare 2025)" e la banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori OMI (Brescia), raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore di mercato al metro quadrato definito e riportato nella tabella successiva.

(Vedasi allegati J, K – Listini)

Stima dell'immobile oggetto di valutazione:

Quantificazione valore commerciale

Superfici (mq.)

Immobile

- Sez NCT Fg 5 mapp 288 sub.13

- Appartamento P.1°	mq.	50.00 * 100%	=	mq.	50.00
- Appartamento P. Soppalco	mq.	24.70 * 50%	=	mq.	12.35
- 1 Terrazza coperta	mq.	5.00* 35%	=	mq.	1.75

Mq. commerciali presunti

mq. 64,10

Autorimessa

- Sez NCT Fg 5 mapp 288 sub.20

- Autorimessa	mq.	23.70 * 50%	=	mq.	11.85
---------------	-----	-------------	---	-----	-------

Mq. commerciali presunti

mq. 11,85

Totale Mq. commerciali presunti

Mq. 75,95

VALORE COMMERCIALE INTERO APPARTAMENTO con PERTINENZE

Dal listino dei Valori immobiliari aggiornato alla data odierna

Totale superficie commerciale presunta mq. 75,95* € 1.450,00

€ 110.127,50

(diconsi centodiecimilacentosettantasette,50)

Il prezzo di mercato ricavato dalla seguente analisi deriva dal fatto che è stato possibile visionare l'immobile dall'interno restituendo così una valutazione completa, tenendo altresì conto del buono stato di conservazione dell'appartamento, dalle apprezzabili parti comuni e buona possibilità di accesso sia pedonale che carroio, oltre ad una comoda possibilità di parcheggio.

1. Per ripristinare le difformità riscontrate e ristabilire la situazione originaria concessionata, (evidenziata al paragrafo B1), nella zona ingresso " sbarco scala" a Piano 1° e al Piano Soppalco, le opere e i costi computati sono :..... € 3.431,43 escluso iva

(Vedasi allegati L – Computo Metrico Estimativo Opere- Arch. Nicoletta Astorri)

2. Successivamente , occorrerà ridefinire la Variazione Catastale delle Planimetrie e presentazione dell'elaborato presso l'AdE di cui:
 - Accertamenti preventivi: € 100,00
 - Importo a discrezione : € 400,00
 - Rimborso diritti erariali: €. 70,00 per cadauna scheda
 Per totali € 570,00 escluso iva e cassa
3. Saldo spese condominiali arretrate ad oggi pari a€ 1.271,54.

Valore Commerciale APPARTAMENTO con PERTINENZA

1. - Costo Opere Computo metrico Opere Interne	€ 3.431,43 -
2. - Costi Tecnico per Riaccatastamento	€ 570,00 -
3. _ Spese Condominiali arretrate	€ 1.271,54 =
	<u>€ 104.854,53</u>

PROBABILE VALORE DI MERCATO INTERO APPARTAMENTO

€ 104.854,53

(diconsi centoquattromilaottocentocinquattraquattro,53)



CONCLUSIONI

Sulla base degli elementi acquisiti presso gli Uffici competenti e durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto perito estimatore ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione.



In fede
Arch. Nicoletta Astorri





ALLEGATI:

- A. Visura storica immobile
- B. Planimetria Catastale NCT Fg.5 Part.288 Sub.13 e 20
- C. Atto Compravendita
- D. Atto Mutuo Notaio
- E. Tav.8_ Pianta Piano 1° Variata-Pr. Ed. n°314 del 08/08/2003
- F. Tav.9_ Pianta Piano Sottotetto e Copertura Variata
- G. Tav. 10_ Prospetti e Sezioni Variati
- H. Attestazione AdE
- I. Ispezione Ipotecaria Aggiornata
- J. Listino Immobiliare Camera di Commercio BS_ 2025 Rovato
- K. OMI 2/2024
- L. CM Opere interne Arch.Nicoletta Astorri

