

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2024► **ANAGRAFICA****G.O.P. DELL'ESECUZIONE DELEGATO**

dott. Davide Foppa Vicenzini

CREDITORE PROCEDENTE

Omissis, c.f./p.iva *omissis*, con sede a *omissis*, in persona del legale rappresentante pro-tempore, e per essa la mandataria *Omissis*, c.f. *omissis*, con sede a *omissis*, in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e assistita nella presente procedura dall'avv. Antonio Donvito, c.f. DNVNTN58A24H199K, antonio.donvito@milano.pecavvocati.it, ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo, sito a Milano in via Paolo Andreani 4;

DEBITRICE ESECUTATA

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

CUSTODE GIUDIZIARIO

notaio dott. Luigi Grasso Biondi, domiciliato ai fini della procedura di cui alla presente presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, sita a Brescia in via San Zeno 99/A, custodie@anpebrescia.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. 5826 di rep. del 28/05/2024, trascritto a Breno il 10/07/2024 ai n.ri 4521/3733;
- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni e del custode giudiziario in data 26/11/2024, depositato nella Cancelleria del Tribunale di Brescia il 27/11/2024;
- Accettazione in modalità telematica di incarico di stima del consulente tecnico d'ufficio in data 09/12/2024;
- Udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata per il 26/03/2025.



► **SOMMARIO**

► PREMESSA	3
► IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI	3
CONSISTENZA BENI	6
► RISPONDENZA CATASTALE	7
► STATO DI POSSESSO	7
► FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	8
► REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	9
SITUAZIONE EDILIZIA	9
SITUAZIONE URBANISTICA	10
► FORMAZIONE LOTTI	11
► VALORE BENI E COSTI	11
► DICHIARAZIONE DEL TECNICO	13



► PREMESSA

Il presente rapporto di valutazione ha per oggetto i beni immobili sottoposti ad atto di pignoramento rep. 5826 del 28/05/2024, trascritto a Breno il 10/07/2024 ai n.ri 4521/3733.

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 26/11/2024, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia il 27/11/2024, previa comunicazione data alle parti dal Custode giudiziario nominato, in data 08/01/2025 si è provveduto a effettuare un sopralluogo presso la proprietà esecutata, ispezionando luoghi e immobili. Considerata la presenza della debitrice, è stato possibile estendere l'analisi all'interno della proprietà. In data 25/01/2025, il sottoscritto ctu ha effettuato un ulteriore sopralluogo all'esterno dello stesso immobile.

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 Piancogno (Edilizia Privata e Sato Civile) in data 13, 16, 20/12/2024 e 18/02/2025;
- richieste e ricerche in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio (Servizi Catastali) in data 13/12/2024, 07/01/2025, 14-18-24/02/2025;
- richieste e ricerche in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio (Servizio di pubblicità Immobiliare), la Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Brescia e portali autorizzati al recupero di copie digitali di atti notarili in data 13, 15/12/2024, 11-19-24/02/2025.

► IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

Nel complesso, l'atto di pignoramento sopra richiamato sottopone a esecuzione forzata la piena proprietà 1/1 dell'immobile posto a Piancogno (BS), in via 24 Maggio 118, censito al catasto fabbricati di tale Comune alla sez. urb. PIA, fg. 25 (ex fg. 20), part. 1554, sub. 7, cat. A2, classe 3, consistenza 4.5 vani, piani T-1, rendita 185.92 €, intendendosi compresi nel pignoramento di cui alla presente: frutti civili, accessioni e pertinenze dello stesso.

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto si trova all'interno dell'antico nucleo della frazione di Piamborno del Comune di Piancogno, a pochi metri dal relativo campo sportivo comunale, a una quota altimetrica di circa **240 m slm**, a meno di **un km** dal capoluogo comunale, in un contesto urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, servito dalle principali infrastrutture e servizi, perlopiù formato da fabbricati di impianto storico profondamente trasformati o da edifici di recente realizzazione più o meno compatibili con l'ambiente circostante, e dai relativi spazi pertinenziali.

L'accessibilità alla zona e alla proprietà in oggetto è garantita dalla viabilità locale (via Nazionale/via 24 Maggio) che si raccorda alla rete viabilistica principale della statale 42 del Tonale e della Mendola (storico asse di connessione del Nord Italia tra Pianura Padana e Alto Adige) a una distanza dal compendio in esame di circa **quattro km** provenendo da Brescia/Bergamo (tramite la provinciale BS 294 e lo svincolo di Boario Terme) e di circa **due km** provenendo da Edolo (tramite la provinciale 8 e lo svincolo di Esine).

Secondo quanto rilevato in loco l'immobile è inserito all'interno di un fabbricato di impianto storico oggetto d'interventi edilizi susseguitisi nel tempo e perciò classificato dallo strumento urbanistico vigente come profondamente trasformato e in contrasto con l'ambiente. Lo stesso edificio è caratterizzato da tre piani fuori terra, da fronti perlopiù liberi sui quali insistono alcuni balconi e numerose aperture, in maggior parte affacciati su aree private non costruite e scoperte, e da coperture a doppia falda spiovente.

Al piano terra del fabbricato insiste un'unità commerciale attualmente adibita a trattoria/bar, mentre i restanti livelli risultano occupati da diverse unità abitative. Il tutto collegato tramite il comune vano scala interno, identificato alla [part. 1554/3](#). L'impianto ascensore nell'edificio in oggetto risulta assente.

L'accesso al fabbricato di appartenenza è raggiungibile dalla strada comunale, una traversa di via 24 Maggio proveniente da nord-ovest, tramite un ampio cancello a movimentazione manuale posto al limite e alla medesima quota della traversa stessa. A nord-est dell'edificio insiste a quota strada uno spazio carro-pedonale scoperto, caratterizzato da un fondo perlopiù in sterrato ghiaioso, catastalmente costituito da varie aree urbane individuate da diversi identificativi, nessuno dei quali esplicitamente oggetto del pignoramento di cui alla presente e la cui proprietà è attualmente suddivisa pro-quota tra quelle attualmente presenti nell'edificio di appartenenza, inclusa quella staggita. Nello specifico, tra le suddette aree urbane, quella attualmente individuata alla [part. 3783](#), trovandosi direttamente a contatto con la quasi totalità del fronte nord-est del fabbricato a piano terra e con la comune corte direttamente raggiungibile da una traversa di via 24 Maggio a nord-ovest, costituisce un passaggio obbligato per l'accesso al vano scala comune [part. 1554/3](#) e di conseguenza all'alloggio [part. 1554/7](#) in esame. In relazione a tale area [part. 3783](#), secondo quanto riportato nell'atto d'acquisto stipulato il 26/07/2006 presso il notaio Bruno Barzellotti di Brescia che sancisce il trasferimento, a favore del dante causa dell'attuale intestataria, oltre che della proprietà esclusiva dell'alloggio [part. 1554/7](#) anche della quota indivisa di 1/9 di alcuni terreni di pertinenza tra cui i mappali [1552 e 3783](#): nella consistenza dell'edificio di cui è parte l'alloggio rientrano anche le porzioni di area già ai mappali n. [3783 e n. 1552](#). Nella premessa del medesimo atto si precisa inoltre che la residua superficie di mq 10 del mappale n. 1552, risultante da un frazionamento con la limitrofa [part. 4579](#) (non oggetto del presente pignoramento), è stata unita con tipo mappale del 25/09/1979 n. 79041 alla [part. 3783](#). Allo stato attuale la [part. 1552](#) risulta catastalmente soppressa, mentre la [part. 3783](#) è caratterizzata da una consistenza di 90 mq.

Nella presente stima è da ritenersi compresa la inerente quota proporzionale al valore della proprietà esclusiva delle parti dell'edificio definite comuni e costituite, per l'unità in esame, dalla corte pertinenziale a piano terra e dal vano scala interno di seguito meglio dettagliati. Nella verifica di tali beni comuni si è fatto riferimento, oltre che a quanto direttamente visionato dallo scrivente nel corso del sopralluogo, al più recente elaborato planimetrico di subalternazione della [part. 1554](#) disponibile a catasto tuttora sull'ex foglio 20 (prot. BS409413 del 21/09/2007), al relativo elenco subalterni assegnati e all'ultima planimetria di unità immobiliare urbana in atti (di cui alla dichiarazione di variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia il 26/09/1979 al prot. 2293) - per specifiche in merito alla conformità della suddetta documentazione alla situazione attuale degli immobili, riferirsi alla sezione della presente dedicata alla rispondenza catastale.

► La corte [part. 1554](#), comune alle unità di cui si compone la particella stessa, si trova a quota strada (corrispondente al piano terra dell'edificio). Si tratta di uno spazio pianeggiante a pianta grossomodo rettangolare, addossato al fronte nord-ovest dell'edificio di appartenenza e parzialmente protetto da una copertura a unica falda spiovente che aggetta dal medesimo prospetto. Tale pertinenza confina a sud-est con l'edificio di appartenenza, a nord-est con le sopra descritte aree urbane, tra cui l'area [part. 3783](#), a nord-ovest con altre proprietà e a sud-ovest con la traversa di via 24 Maggio su cui si apre il rispettivo cancello d'accesso. Il tutto per una superficie complessiva di circa 90 mq, in parte attrezzata con tavolini e sedute e utilizzata come spazio esterno funzionale all'attività ricettiva (trattoria-bar) attualmente presente nell'unità al piano terra dell'edificio.

I materiali e le finiture riscontrate in tale pertinenza sono di media qualità e in discreto stato di manutenzione: il piano di calpestio è perlopiù pavimentato in grès; il manto di copertura della relativa pensilina è in lamiera grecata. Il cancello d'accesso posto al limite sud-ovest della corte è realizzato in ferro, composto da due ante a griglia verticale con aste terminanti a punta di freccia e montato su due antichi e massicci pilastri in pietra

squadrata e lavorata bugnata; il resto del passaggio esistente tra la corte e la traversa di via 24 Maggio che la delimita a sud-ovest è definito invece da più recenti parapetti in cemento armato a vista e soprastanti balaustre in ferro.

► Il vano scala part. 1554/3 comune alle abitazioni poste ai piani primo e secondo di cui ai sub. 4-5-6-7 e accessibile a piano terra, dal fronte nord-est del fabbricato, è caratterizzato da una superficie coperta a piano terra, e agli ulteriori due livelli dallo stesso serviti, compresa tra 15-20 mq circa. I materiali e le finiture di tale ambiente distributivo sono di media qualità e in discreto stato di manutenzione: le pareti sono rivestite internamente da intonaco al civile tinteggiato, l'ingresso a piano terra sul prospetto nord-est e le finestre che si aprono ai livelli superiori dell'ulteriore fronte libero nord-ovest sono schermati da infissi vetrati e datati; la pavimentazione è in laterizio.

Si premette che la descrizione dei beni interessati da pignoramento riportata di seguito si basa sui più recenti documenti riscontrati a catasto (tra gli allegati alla presente) e su quanto visionato dallo scrivente nel corso di un sopralluogo, nel caso dell'immobile part. 1554/7, effettuato anche all'interno dello stesso.

► L'unità part. 1554/7 citata nel pignoramento di cui alla presente identifica un'abitazione al primo piano dell'edificio sopra descritto raggiungibile dalla comune scala interna part. 1554/3 posta a nord-est di cui sopra. L'unità prospetta a nord-ovest sugli spazi non costruiti della corte comune posta al piano sottostante e confina a nord-est con il comune vano scala interno; sui restanti fronti e ai piani inferiore e superiore, si trova a contatto con le ulteriori unità componenti l'edificio.

L'alloggio in esame ha una pianta pressoché regolare, sviluppata su di un unico livello. Un piccolo ambiente d'ingresso precede un locale giorno indiviso e adibito a cucina-pranzo-soggiorno; attraversando quest'ultimo in direzione sud-ovest si raggiunge la zona notte in cui un lungo corridoio distribuisce un bagno, due camere doppie e un ripostiglio. Il tutto per una superficie utile complessiva di circa 77 mq e un'altezza interna rilevata di poco inferiore a 2.90 m. Dal locale giorno dell'alloggio si accede direttamente a un balcone di pertinenza esclusiva che insiste sul fronte nord-ovest dell'unità, caratterizzato da una superficie di circa 8 mq, pavimentato in materiale ceramico, protetto lateralmente da parapetti metallici e superiormente da un balcone di altra proprietà avente identico ingombro.

Le finiture esterne e i materiali impiegati per realizzarle sono di scarsa qualità, fattura e stato di manutenzione. Le pareti sono esternamente rivestite da un intonaco piuttosto grezzo, perlopiù privo di tinteggiatura. Le aperture esterne, caratterizzate da davanzali e soglie in pietra, sono schermate da serramenti datati in legno con vetro singolo, protetti da avvolgibili esterne. Il portoncino d'ingresso all'alloggio è datato, realizzato in legno con inserto e sopra luce a soffitto vetrati.

All'interno dell'abitazione si rilevano finiture di media qualità, datate e in discreto stato di manutenzione, con pavimentazioni perlopiù ceramiche, ad esclusione delle due camere con pavimento in legno. I rivestimenti di pareti e soffitti sono perlopiù realizzati con intonaco al civile tinteggiato; le pareti del bagno e della zona cottura sono in buona parte rivestite in materiale ceramico, mentre i divisori interni che delimitano il soggiorno e il soffitto dell'ingresso presentano una finitura in assito di legno. Le porte interne sono in legno, interamente cieche e con sopra luce a soffitto vetrati; la chiusura posta tra l'ingresso e il locale giorno è in legno e vetro.

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

- impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto TV e impianto citofonico;
- il riscaldamento dell'unità è esclusivamente prodotto da una stufa a legna in ghisa con rivestimenti in maiolica installata nel locale giorno;
- la produzione di acqua calda sanitaria avviene nell'unità in maniera autonoma, tramite uno scaldacqua elettrico ad accumulo installato su una delle pareti interne che delimitano il bagno;

• l'impianto di distribuzione gas alla zona cottura è alimentato tramite bombole per uso domestico.

Si precisa che per nessuno dei suddetti impianti è stata riscontrata la rispettiva Dichiarazione di conformità alle norme sulla sicurezza.

L'abitazione, grazie a una chiara distinzione tra zona giorno e zona notte e alla presenza di ambienti distributivi a consentire percorsi di collegamento perlopiù privi di interferenze tra i vani principali, possiede una buona funzionalità. La stessa unità abitativa, dati i due fronti sud addossati a unità di altre proprietà e interamente ciechi e il fronte nord-est a contatto con il comune vano sala interno, è nel complesso caratterizzata da un'esposizione scarsamente favorevole, da una sufficiente luminosità e da una discreta 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 agli stessi ambienti la visibilità sul contesto circostante.

In sostanza, per l'immobile di cui alla presente, il sopralluogo ha consentito una verifica delle relative condizioni di conservazione: allo stato attuale questo è apparso ultimato; sulle superfici delle rispettive componenti edilizie si sono riscontrate esternamente alcune manifestazioni di degrado e ammaloramento. Si precisa che non si sono in generale effettuate indagini per verificare le caratteristiche geotecniche dei terreni o delle strutture; tuttavia, non si sono riscontrati evidenti fenomeni di dissesto.

► In merito all'area urbana part. 3783, si specifica che - sebbene risulti registrata a catasto con identificativo, categoria (F/1) e consistenza propri, indipendenti dall'immobile staggito, e non menzionati nella descrizione dei beni da sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione contenuta nell'atto di pignoramento rep. 5826 del 28/05/2024 di cui alla presente - tale superficie costituisce un passaggio obbligato per l'accesso al comune vano scala part. 1554/3 e quindi all'unità pignorata part. 1554/7, e risulta (nel già citato atto di compravendita del 2006) compresa nella consistenza dell'edificio di cui quest'ultima è parte. Per quanto appena esposto, il sottoscritto ctu ha ritenuto ragionevole includere nella valutazione finale di cui alla presente la quota indivisa di 1/9 di piena proprietà - quota assegnata nell'atto di acquisto del 2006 al dante causa dell'attuale debitrice - della suddetta area urbana part. 3783. Si precisa infine che tale bene, necessario per l'accesso alla proprietà esecutata, risulta in natura non divisibile: le quote rimanenti dell'area sono intestate alle ulteriori proprietà presenti nel fabbricato di appartenenza e non soggette a pignoramento.

CONSISTENZA BENI

Per quanto riguarda l'immobile staggito part. 1554/7, 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 (in questo caso, data la totale assenza di quella autorizzativa, esclusivamente catastale), verificate sommariamente durante la visita di sopralluogo e rivalutate tramite specifici coefficienti di destinazione. In merito all'area urbana part. 3783, compresa nella consistenza dell'edificio di appartenenza, si è considerata la superficie attualmente riscontrabile a catasto. Per maggiori dettagli in merito, riferirsi al riepilogo riportato di seguito.

◆ Riepilogo superfici di stima proprietà

descrizione immobili LOTTO	superficie lorde mq	coefficiente destinazione	superficie di stima mq
• alloggio P1 part.1554/7	88,00	1,00	88,00
• balcone P1 part.1554/7	7,50	0,30	2,25
TOTALE superficie di stima immobile part.1554/7 mq			90,25
• area urbana part.3783	90,00	1,00	90,00
TOTALE superficie di stima area part.3783 mq			90,00

► RISPONDERIA CATASTALE

Un confronto tra la situazione dei beni da stimare riscontrata dallo scrivente nel corso del sopralluogo - e per quanto riguarda l'alloggio [part. 1554/7](#) dallo stesso sintetizzata nella planimetria indicativa riportata tra gli allegati alla presente - e quanto graficamente indicato nell'ultima rispettiva planimetria in atti allegata alla dichiarazione di variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia il 26/09/1979 al prot. 2293, nel più recente elaborato planimetrico di subalternazione della [part. 1554](#) disponibile a catasto tuttora sull'ex foglio [20](#) (prot. BS409413 del 21/09/2007), nell'estratto mappa aggiornato al 07/01/2025 e di cui ai dati riscontrati nelle relative visure catastali per immobile con date di aggiornamento comprese tra il 13/12/2024 e il 24/02/2025 (tra gli allegati alla presente), ha rilevato quanto segue:

- alcune difformità in merito alla destinazione d'uso e alla consistenza della porzione sud-ovest dell'unità: in luogo del "fienile" indicato nella planimetria catastale, nel corso del sopralluogo si sono infatti riscontrati ambienti a effettivo uso abitativo (disimpegno, camera, ripostiglio), caratterizzati da superfici e altezze utili reali lievemente superiori rispetto a quanto riportato negli elaborati catastali più aggiornati;
- l'assenza nella planimetria catastale del 1979 del balcone che in realtà insiste su parte del fronte nord-ovest dell'unità, e di conseguenza dell'unico accesso a tale dipendenza esclusiva attualmente presente in zona giorno, rappresentato nella stessa planimetria come una finestra;
- alcune difformità in merito alla distribuzione interna degli ambienti;
- l'alloggio di cui alla presente risulta attualmente assegnato, per la quota di piena proprietà esclusiva 1/1, a persona fisica differente dall'esecutata e deceduta nel 2017;
- la consistenza di **90 mq** riportata a catasto per l'area urbana [part. 3783](#) - non esplicitamente oggetto del pignoramento di cui alla presente, ma compresa nella consistenza del fabbricato di cui l'unità staggita è parte (come precisato nel rispettivo atto di compravendita del 2006) e passaggio obbligato per l'accesso a quest'ultima - risulta più contenuta rispetto alla superficie graficamente e sommariamente ricavabile dall'estratto mappa aggiornato al 2025;
- da un confronto tra i più recenti elaborati grafici catastali, si rilevano differenti posizionamenti del limite tra l'area urbana [part. 3783](#) di cui al punto precedente e l'adiacente corte comune [part. 1554](#), e quindi conseguenti differenze di consistenza delle rispettive superfici;
- il più recente elaborato planimetrico di subalternazione della [part. 1554](#) presentato a catasto nel 2007 e il relativo elenco subalterni assegnati riportano alcuni identificativi catastali non aggiornati.

Tali difformità risultano in via indicativa catastalmente rettificabili tramite:

- dichiarazioni di variazione catastale per l'adeguamento alla situazione reale degli elaborati grafici catastali con ad oggetto l'immobile pignorato, con aumento della consistenza ed eventuale aumento del grado di redditività e della rispettiva classe dello stesso;
- aggiornamento dell'elaborato planimetrico di subalternazione riferito alla [part. 1554](#) e del relativo elenco subalterni assegnati;
- voltura catastale per l'assegnazione dell'immobile a corretto intestatario.

Il costo presuntivo per l'espletamento di tali operazioni dovrebbe aggirarsi intorno a **3.000 €**. Si precisa che tale importo è da considerarsi, nel valore di stima dell'immobile di cui alla presente, già sottratto.

► STATO DI POSSESSO

Dalla visura catastale storica per immobile aggiornata al 13/12/2024 (tra gli allegati alla presente), il bene in considerazione di cui alla [part. 1554/7](#) risulta allo stato attuale assegnato, per la quota di piena proprietà esclusiva 1/1, a Omissis, nato a omissis, c.f. omissis, residente a omissis, e deceduto il omissis, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/07/2006 dal notaio Bruno Barzellotti di Brescia ai n.ri

83094/23349 di repertorio, trascritto a Breno il 03/08/2006 ai n.ri 6416/4808 (riportato tra gli allegati alla presente). Tuttavia, in forza dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario avvenuta il 12/06/2017 ai n.ri 96295/17818 di repertorio del notaio Francesco Trapani, trascritta a Breno il 29/06/2017 ai n.ri 3994/2909 (tra gli allegati alla presente), e della dichiarazione di successione del 12/06/2018 registrata a Breno il 12/06/2018 al n. 304 volume 9990 e lì trascritta il 17/07/2018 ai n.ri 4306/3262 (tra gli allegati alla presente), in sostituzione della precedente registrata a Breno il 12/03/2018 al n. 128 volume 9990 e lì trascritta il 12/04/2018 ai n.ri 2174/1704, la stessa quota di piena proprietà esclusiva 1/1 dell'immobile in oggetto può considerarsi pervenuta alla debitrice Omissis, nata a omissis il omissis, c.f. omissis, residente a omissis. Dalle visure catastali per immobile aggiornate al 14 e al 24/02/2025 (tra gli allegati alla presente), l'area urbana part. 3783 - non esplicitamente menzionata nella descrizione dei beni da sottoporre al pignoramento di cui alla presente, ma compresa nella consistenza del fabbricato di cui l'unità staggita è parte (come precisato nel rispettivo atto di compravendita del 2006) e passaggio obbligato per l'accesso a quest'ultima - risulta allo stato attuale catastalmente intestata, per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 3/20, alla debitrice Omissis. Si precisa tuttavia che la quota di piena proprietà dell'area part. 3783 che il sottoscritto ctu ha ritenuto ragionevole includere nella valutazione finale di cui alla presente corrisponde alla quota indivisa di 1/9 assegnata nell'atto di acquisto del 2006 al dante causa dell'attuale debitrice.

In relazione allo stato civile dell'esecutata, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato civile del Comune di Piancogno il 18/12/2024 (tra gli allegati alla presente) attesta i riferimenti del matrimonio tra l'esecutata e il coniuge, celebratosi in Piancogno il 25/09/1969 e lì registrato con atto n. 17 parte 2 serie A in assenza di annotazioni marginali attestanti i rispettivi rapporti patrimoniali. Il coniuge dell'esecutata risulta comunque deceduto in periodo antecedente alla data di trasferimento in favore della stessa dell'immobile in esame.

Come dichiarato dall'Ufficio territoriale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate nell'attestazione del 23/12/2024 prot. 375140 - 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 in essere a carico dell'esecutata, in qualità di dante causa, e con ad oggetto l'immobile pignorato di cui agli identificativi sopra richiamati.

Nel corso del sopralluogo l'immobile di cui alla presente è risultato occupato dall'esecutata, che lo utilizza come abitazione principale.

► FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

Per dettagli relativi alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in esame si rimanda alla Certificazione notarile aggiornata al 19/11/2024 dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia, già agli atti. Per un elenco sintetico completo e aggiornato al 13/12/2024 delle stesse formalità pregiudizievoli, riferirsi alle ispezioni telematiche n. T13769 e n. T13969, eseguite il 15/12/2024 in relazione all'immobile staggito di cui alla [part. 1554/7](#), n. T49422 estratta il 19/02/2025 in riferimento all'area urbana di cui alla [part. 3783](#), compresa nella consistenza del fabbricato di cui l'unità pignorata è parte (tra gli allegati alla presente).

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**

Tra la documentazione a disposizione presso gli uffici comunali, non è stato possibile reperire titoli abilitativi, certificati di agibilità/abitabilità o dichiarazioni di fine lavori espressamente riconducibili all'unità immobiliare in esame. In ogni caso non è possibile definire lo stato dell'immobile come illegittimo. L'edificio di appartenenza di cui alla [part. 1554](#) si trova all'interno di un antico centro abitato e il suo impianto originario corrisponde a una casa colonica già censita nel catasto lombardo-veneto (anno 1853), sebbene all'epoca individuata da identificativi ([part. 2459-2535](#)) differenti dall'attuale. È stato realizzato quindi in un'epoca (precedente alla legge urbanistica 1150 del 1942) nella quale, per costruire anche all'interno dei centri urbani, non era obbligatorio acquisire titoli edilizi abilitativi. Per tali immobili, secondo l'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001: *lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*.

Nell'indisponibilità del titolo edilizio e degli ulteriori documenti probanti sopra richiamati, per dimostrare lo stato legittimo del bene da stimare si è fatto riferimento alla documentazione ipocatastale (tra gli allegati alla presente: estratto mappa dal catasto lombardo-veneto del 1853, estratto mappa catastale di cui al 3° copione di visura (13/07/1998), planimetria dell'unità del 1979, atto di compravendita del 2006, elaborato planimetrico di subalternazione del 2007) e alla esigua documentazione edilizia relativa al fabbricato d'appartenenza del bene da stimare a disposizione presso gli uffici/portali dedicati, di seguito dettagliata:

- licenza di costruzione n. 191 del 28/04/1970 (PDC 06/1970) richiesta il 13/03/1970 dal precedente proprietario (tra gli allegati alla presente), con validità di dodici mesi dalla data del rilascio, per *ampliamento della casa di abitazione già esistente in Piamborno in via 24 Maggio* (all'epoca catastalmente individuata sul [fig. 24](#) dalle [part. 2717 e 1140](#)). Tramite tale intervento vengono ad aggiungersi all'impianto dell'edificio originario i due volumi edilizi attualmente riscontrabili sul suo fronte nord-est, tra cui il comune vano scala di cui alla [part. 1554/3](#);
- titolo autorizzativo rilasciato nel 1995 (PEG 33/1995) per la realizzazione di opere interne al piano terra dell'edificio;
- atto di compravendita dell'immobile [part. 1554/7](#) stipulato il 26/07/2006 presso il notaio Bruno Barzellotti di Brescia, in cui i venditori dell'epoca dichiarano che *la costruzione del fabbricato* (nel quale il bene attualmente staggito è inserito) *è iniziata anteriormente al 01/09/1967 e che* (alla data di stipula dell'atto stesso) *non è stata compiuta alcuna opera per cui fosse richiesta licenza, concessione, sanatoria e/o comunque alcun provvedimento autorizzativo*.

In merito alla certificazione energetica, escludendo l'area urbana [part. 3783](#) - non esplicitamente oggetto del pignoramento di cui alla presente, ma compresa nella consistenza del fabbricato a cui il bene pignorato appartiene - poiché priva di involucro edilizio, si evidenzia che le verifiche effettuate in via telematica presso il Catasto energetico edifici regionale (CEER) in data 16/01/2025 non hanno rilevato la sussistenza di attestati di prestazione energetica (APE) relativi all'immobile [part. 1554/7](#), di categoria A/2 (abitazioni di tipo civile).

In riferimento alle difformità rilevate, per i dettagli si rimanda alla sezione della presente dedicata alla rispondenza catastale:

- quanto rilevato in fase di sopralluogo all'interno dell'immobile staggito risulta indicativamente sanabile 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;

per le incoerenze riscontrate all'esterno dell'unità, essendo quest'ultima, come tutti gli immobili appartenenti ai nuclei storici, considerata bene tutelato per legge in ragione del suo interesse paesaggistico (ai sensi art.136 lettera c del Codice dei beni culturali e del paesaggio d.lgs. 42/2004), una sanatoria dal punto di vista amministrativo risulterebbe invece realizzabile esclusivamente se dette difformità venissero giudicate dalla Commissione comunale per il paesaggio e dalla competente Soprintendenza compatibili e non in contrasto col contesto ambientale di riferimento. L'iter per ottenere tale eventuale nulla osta ai fini della sanatoria in oggetto risulta quindi più complesso di quello riportato al punto precedente, sebbene preveda in ogni caso la presentazione di istanze edilizie e il pagamento delle relative spese tecniche, delle oblazioni e degli eventuali oneri concessori; il tutto previo consenso delle restanti proprietà presenti nel fabbricato di appartenenza.

In assenza di un progetto completo, per l'espletamento dell'insieme di operazioni appena descritte, si ritiene plausibile una spesa indicativa di circa 10.000 €, da considerarsi, nel valore di stima dell'immobile di cui alla presente, già sottratta.

Si precisa infine che per la definizione del valore di stima dell'abitazione, si è considerata la superficie sommariamente rilevata nella stessa nel corso del sopralluogo, inclusa quella relativa al balcone esistente e non riportato nella documentazione probante. In relazione all'area urbana [part. 3783](#), compresa nella consistenza dell'edificio di appartenenza, si è considerata la superficie con cui attualmente la stessa risulta registrata a catasto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto riportato nei Certificati di destinazione urbanistica rilasciati dall'ufficio tecnico comunale il 16/12/2024 al prot. 10799 e il 19/02/2025 al prot. 1625 (tra gli allegati alla presente) e quanto contenuto negli elaborati del Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 22 del 15/04/2011 (tra gli allegati alla presente: i relativi e più significativi estratti), si evidenzia che l'area su cui insistono l'unità in esame, le rispettive parti comuni e i beni compresi nella consistenza dell'edificio a cui la stessa appartiene, si caratterizza come di seguito:

- è ricompresa in *zona A* degli *antichi nuclei*: il fabbricato d'appartenenza risulta nello specifico catalogato nella classe A5 dei *Fabbricati nuovi o profondamente trasformati in contrasto con l'ambiente*, classe assimilabile - in quanto a rispettive attività, effettivi interventi edificatori ammessi, specifici parametri e indici urbanistici ed edilizi - alla classe A4 degli *Edifici e organismi recenti, dissonanti, in contrasto con la tipologia di zona e quindi da riqualificare*; il tratto di confine tra la comune corte [part. 1554](#) e la traversa di via 24 Maggio che ne delimita lo spazio a sud-ovest, allo stato attuale centralmente caratterizzato dal cancello montato su pilastri storici descritto in precedenza, viene evidenziato come *fronte vincolato* nello strumento urbanistico vigente - per dettagli in merito riferirsi agli elaborati del Piano delle regole del PGT vigente denominati *C-01 Norme tecniche di attuazione* (art. 10) (anno 2011), *C-03 Tavola di piano zona "Piamborno"* (anno 2011), *C-12 Classificazione edifici vecchio nucleo zona "Piamborno sud"* (anno 2011);
- si trova all'interno di un'area di rispetto delle captazioni a uso idropotabile - art. 24 NTA PGT (anno 2011);
- si trova all'interno della perimetrazione della *fascia fluviale C* del Piano di assetto idrogeologico - norme P.A.I.; art. 27 NTA PGT (anno 2011);
- rientra nell'area distinta quale *classe 3.b.7 - 3.b.2.C* di fattibilità geologica con consistenti limitazioni - riferirsi agli elaborati del PGT vigente, inclusa la Componente geologica, idrogeologica e sismica, denominati *Relazione tecnica* (anno 2010), *D Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano* (anno 2004), *Carta della fattibilità* - foglio Piamborno (anno 2010).

Tenendo conto di tutto quanto precedentemente esposto, si può affermare che l'unità in oggetto, le rispettive parti comuni e i beni compresi nella consistenza dell'edificio di appartenenza, 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 Piancogno (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 a uso residenziale, siti nel contesto di cui alla proprietà in oggetto, di circa 750,00 €/mq;
- applicando 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 G.O.P. 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 rispettiva quota di proprietà interessata:

- € 53.600,00 (euro cinquantatremilaseicento/00) per la piena proprietà 1/1 dell'immobile staggito part. 1554/7;
- € 500,00 (euro cinquecento/00) per la quota indivisa di 1/9 di proprietà dell'area part. 3783 compresa nella consistenza dell'edificio a cui il bene pignorato appartiene - importo derivante dal valore attribuito alla piena proprietà 1/1 dell'area pari a € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).

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 corrispondenti valori di stima in condizioni di vendita coattiva di seguito riportati:

- **€ 45.600,00** (euro quarantacinquemilaseicento/00) per la piena proprietà 1/1 dell'immobile staggitto part. 1554/7;
- **€ 400,00** (euro quattrocento/00) per la quota indivisa di 1/9 di proprietà dell'area part. 3783 compresa nella consistenza dell'edificio a cui il bene pignorato appartiene - importo derivante dal valore attribuito alla piena proprietà 1/1 dell'area pari a € 3.800,00 (euro tremilaottocento/00).

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 e l'area urbana part. 3783, compresa nella consistenza del fabbricato di cui l'unità pignorata è parte e passaggio obbligato per l'accesso a quest'ultima.

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

- **€ 54.100,00** (euro cinquantaquattromilacento/00) in condizioni di libero mercato;
- **€ 46.000,00** (euro quarantaseimila/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 di seguito.

◆ Riepilogo valori proprietà da stimare

descrizione immobili LOTTO	superficie di stima mq	unitario ordinario €/mq	coeff. diritto	coeff. differenziazione	valore unitario di stima €/mq	valore di stima parziale arrotondato €
alloggio P1 part.1554/7	88,00	750,00	1	0,80	600,00	52.800,00
balcone P1 part.1554/7	2,25	750,00	1	0,50	375,00	800,00
valore di stima immobile part.1554/7 in condizioni di libero mercato €						53.600,00
valore di stima immobile part.1554/7 in condizioni di vendita forzata €						45.600,00
area urbana part.3783 (intera proprietà 1/1)	90,00	50,00	(1)	1,00	50,00	4.500,00
valore di stima area part.3783 (proprietà 1/1) in condizioni di libero mercato €						4.500,00
valore di stima area part.3783 (proprietà 1/1) in condizioni di vendita forzata €						3.800,00
quota proprietà 1/9	90,00	50,00	0,11	1,00	50,00	500,00
valore di stima area part.3783 (quota proprietà 1/9) in condizioni di libero mercato €						500,00
valore di stima area part.3783 (quota proprietà 1/9) in condizioni di vendita forzata €						400,00
TOTALE valore di stima LOTTO in condizioni di libero mercato €						54.100,00
TOTALE valore di stima LOTTO in condizioni di vendita forzata €						46.000,00

Darfo B.T. (BS), 24/02/2025

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 26/11/2024 dal G.O.P. 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), 24/02/2025

Il tecnico
Ing. Sergio Baisini

