

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 335/2025

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. GIANLUIGI CANALI

G.O.P.

Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Anagrafica

Creditore procedente

OMISSIS

Rappresentato dallo Studio Legale

Ozim S.r.l. Società tra Avvocati - Avv.ti Roberto Calabresi (C.F. CLBRRT74D22G999W) ed Elisa Gaboardi (C.F. GBRLSE79C55G337D)

con studio in Milano, Foro Buonaparte, 20, C.F. 10575510960

Tel: 0272080153

Fax: 028690545

Pec: rcalabresi@pec.slcg.it

Pec: elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it

Esecutato

OMISSIS

Esperto incaricato

Arch. Letizia Boifava

Via Bettolini, 9 – 25032 CHIARI – (BS)

C.F.: BFV LTZ 65R49 B157L

Tel.: 030 711580

Telefax: 030 711580

E mail: studioboifava@libero.it

Pec: letizia.boifava@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al n° 1254

Iscritta all'Albo Unico Nazionale dei CTU

Indice

0	Premessa.....	2
A	Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.....	3
B.1	Identificazione e descrizione attuale dei beni	3
B.2	Identificazione pregressa dei beni.....	5
C	Stato di possesso.....	5
D	Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale.....	6
E	Regolarità edilizia e urbanistica.....	7
F	Formazione dei lotti	9
G	Valore del bene e costi	9

0 Premessa

In seguito al decreto di nomina del 07/10/2025 da parte del Tribunale di Brescia in qualità di Esperto estimatore nell'E.I. 335/2025, la sottoscritta Arch. Letizia Boifava, in data 17/10/2025 ha prestato giuramento per rispondere al seguente quesito:

- A) *verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc;*
- B) *identificazione e descrizione attuale e 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;*

In data 10 novembre 2025, alla continua presenza del CTU, degli occupanti e del Custode Giudiziario, si è proceduto al sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di procedura che risultano situate nel Comune di Mazzano (BS), Via San Zeno, 35, rilevandone caratteristiche e consistenza, al fine di una precisa descrizione e giusta valutazione. La sottoscritta procedeva alla ripresa di alcuni scatti fotografici, che si allegano, rappresentativi dell'aspetto dei beni.

Venivano in seguito esperite indagini presso i competenti uffici, in particolare:

- Comune di Mazzano (BS)
- Agenzia delle Entrate
- Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia

presso i quali venivano reperite le visure catastali, si verificavano le autorizzazioni edilizie estraendo copia dei provvedimenti, l'esistenza di eventuali attività in corso, o contratti di locazione in atto.

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

- 1) Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti)
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

La documentazione inserita nel fascicolo della procedura esecutiva risultava mancante dell'atto d'acquisto, recuperato dal CTU ed allegato al presente rapporto di valutazione, nel quale si evince che la **proprietà** appartiene all'esecutato in **quota di 1/1**.

Gli immobili risultano ancora occupati dall'inquilino (cfr. allegato certificato di residenza e stato di famiglia) titolare del precedente contratto di locazione scaduto e regolarmente anticipatamente disdettato, al quale è stata autorizzata l'occupazione temporanea fino all'aggiudicazione dell'immobile al termine della procedura, concordando pagamento di indennità di occupazione senza titolo per un importo mensile di € 450,00.

B.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato, i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono di **proprietà dell'esecutato in quota di 1/1**, sono situati nel Comune di Mazzano (BS), in Via San Zeno, 35 e sono così catastalmente identificati:

LOTTO UNICO

Bene 1: Unità immobiliare residenziale

Sez. Urb. - NCT Foglio 6, Particella 74, Sub. 10
Categoria A/2 Classe 3 Consistenza: 2,5 vani Sup. Catastale totale: 59 Mq (Totale escluse aree scoperte 51 mq) Rendita 161,39 €

Confini: come risultanti dalle mappe catastali

Bene 2: Posto auto scoperto pertinenziale

Sez. Urb. NCT Foglio 6, Particella 74, Sub. 11
Categoria C/6 Classe 1 Consistenza: 13 Mq Sup. Catastale: 14 Mq Rendita 24,17 €

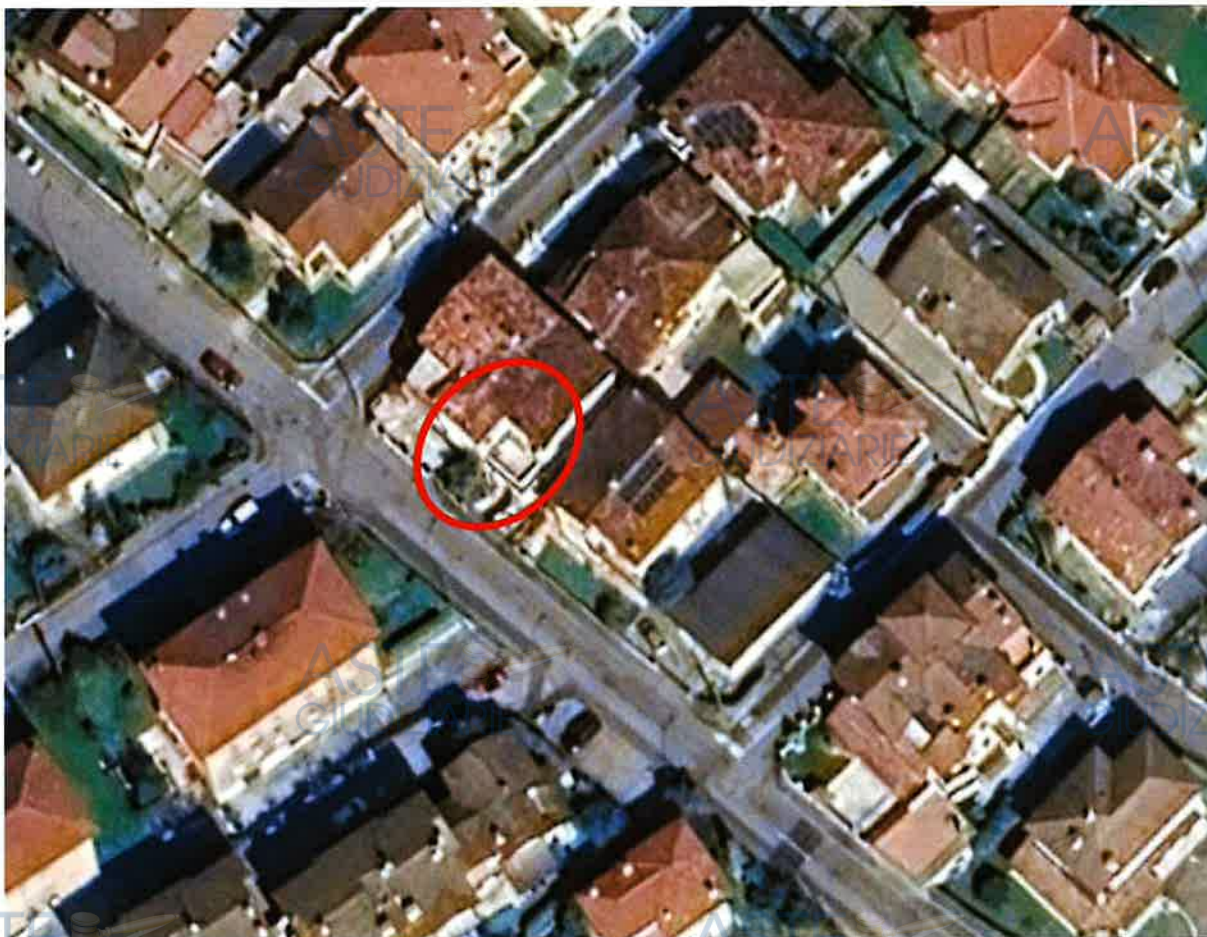
Confini: come risultanti dalle mappe catastali

Regolarità catastale:

La scheda catastale che rappresenta l'appartamento posto a piano terra non presenta difformità, fatte salve le tolleranze costruttive ed esecutive per minime differenze riscontrate nelle dimensioni delle aperture (finestre e porta-finestre) e nella indicazione dell'altezza dei locali (h. = ml. 2,90 invece che ml. 2,85).

Si dichiara pertanto la regolarità catastale.

Per quanto riguarda il posto auto scoperto posto a piano terra, anche per esso si dichiara la regolarità catastale.



Estratto da Google Maps

DESCRIZIONE:

Mazzano è un Comune della Provincia di Brescia situato a sud-ovest del capoluogo.

Le unità immobiliari periziate sono ubicate in un edificio composto da quattro appartamenti con accessi indipendenti, due locali di deposito e due autorimesse (crf. elenco sub. del mappale). Il fabbricato non è costituito in condominio.

L'unità immobiliare residenziale con portico, corte esclusiva e posto auto scoperto pertinenziale oggetto di stima, ha accesso indipendente dalla pubblica Via San Zeno, civico 35.

Da strada, passando per il posto auto scoperto ubicato su parte dell'originaria corte, e poi attraverso il portico (sul muro del quale è collocata la caldaia a metano), si accede alla cucina/soggiorno e da questa alla camera da letto con successivo accesso diretto al bagno (manca pertanto l'antibagno).

L'appartamento presenta finiture di tipo medio: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno, muri tinteggiati con idropittura. Lo stato di manutenzione è appena sufficiente: in alcuni punti dell'appartamento sono presenti parziali distacchi di intonaco e pittura dovuti ad umidità di risalita non curata (sotto il portico e nella camera da letto); nella cucina, sotto il lavello si nota una zona danneggiata o da infiltrazioni d'acqua o da una perdita; il bagno manca di manutenzione, cura ed igiene (vedasi fotografie allegate: sottolavello/calorifero bagno e wc).

All'esterno la pavimentazione presenta diverse mattonelle rotte; la parte a verde profondo è recintata e poco curata.

Sul muretto della recinzione esterna prospiciente via S.Zeno sono collocati, in nicchia con anta metallica, i contatori di luce, gas e acqua dell'appartamento.

Non è stato possibile, al momento del sopralluogo, verificare la conformità degli impianti (che comunque risultavano funzionanti), né il rapporto di verifica periodica della caldaia.

L'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 04/06/2015, risulta scaduto in data 04/06/2025.

B.2 Identificazione progressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

CRONISTORIA CATASTALE

Gli immobili oggetto di perizia sono iscritti al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana NCT Foglio 6 Particella 74 Subalterno 10 (abitazione) e Subalterno 11 (autorimessa), ex Sez. Urb. MAZ Foglio 5 Mappale 2322 Sub. 4 e Sub. 7 – soppressi.

Dalla visura storica dell'unità immobiliare residenziale si desumono le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 17/02/2000 in atti dal 17/02/2000 DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. H00948.1/2000);
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/03/2005 Pratica n. BS0103241 in atti dal 30/03/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 28710.1/2005);
- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dalla visura storica dell'autorimessa si desumono le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 17/02/2000 in atti dal 17/02/2000 DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. H00948.1/2000);
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/03/2005 Pratica n. BS0103242 in atti dal 30/03/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 28711.1/2005);
- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

C Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo *iure hereditatis* si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquistandone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opportunità alla procedura, relazioni immediatamente il Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

TITOLO DI PROPRIETA' DEL DEBITORE

Gli immobili in oggetto risultano di **proprietà dell'esecutato in quota di 1/1**, allo stesso pervenuti in forza del seguente atto:

- **compravendita da [redacted] in data 26 novembre 2007 numero di repertorio 21466, numero di raccolta 3147 Notaio Fontana Dott. Carmelo sede a Brescia (BS), registrato a Brescia 2 il 18 dicembre 2007 n. 18568 Serie 1T (acquisto di unità immobiliare ad uso residenziale e autorimessa pertinenziale).**

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia sono occupati dall'ex inquilino (cfr. certificato di residenza e stato di famiglia allegato al presente rapporto di valutazione), titolare del precedente contratto di locazione scaduto e regolarmente anticipatamente disdettato al quale è stata autorizzata dal G.E. l'occupazione fino all'aggiudicazione dell'immobile al termine della procedura con pagamento di indennità di occupazione senza titolo per un importo mensile di € 450,00.

D Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubblica) o usi civili.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livello, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Dalla relazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale redatta dal Dottor Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in

Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi, 6, redatta in data 16/09/2025, si evincono le seguenti formalità:

-IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Fontana Carmelo del 26 novembre 2007 repertorio n. 21467/3148 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 19 dicembre 2007 al numero generale 70668 e al numero particolare 17192

Favore: OMISSIS
Contro: OMISSIS

Importo: per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.000,00, durata 30 anni.

-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE atto Uff. Giud. Corte d'Appello Di Brescia del 19 agosto 2025 repertorio n. 6524 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 16 settembre 2025 al numero generale 42146 e al numero particolare 28932

Favore: OMISSIS
Contro: OMISSIS

CONDOMINIO

Gli immobili NON sono inseriti in complesso condominiale.

VINCOLI URBANISTICI

L'immobile non è sottoposto a vincoli storico-artistici o architettonici; i vincoli urbanistici sono quelli definiti dalle norme del PGT del comune di Mazzano.

E Regolarità edilizia e urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della relazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa da titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1/9/1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione delle norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione delle stesse e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui D.P.R. 6.6.01 n.380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzione ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile
- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.



- B - Edilizia residenziale consolidata e di completamento
- Fasce di rispetto

ESTRATTO DAL PGT VIGENTE DEL COMUNE DI MAZZANO

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono inserite nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Mazzano in "Zona B-Edilizia residenziale consolidata e di completamento".

Esse sono state oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Pratica Edilizia 74/97: viene rilasciata dal Comune di Mazzano AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 88/1997 per opere di Manutenzione Straordinaria fabbricato in data 28/05/1997. Non avendo avviato i lavori entro un anno dal rilascio dell'autorizzazione, il Tecnico progettista e direttore dei lavori dichiara che "tali opere non sono mai state eseguite";
- Pratica Edilizia 42/99: viene rilasciata Concessione Edilizia n. 91/99 per Ristrutturazione Edilizia fabbricato esistente con formazione di unità abitative in via S.Zeno; inizio lavori in data 12/08/1999 prot.011974 dell'11/08/1999;
- Variante alla pratica precedente: viene rilasciata Concessione Edilizia Gratuita n. 18/2000 in data 17/02/2000 e presentata fine lavori per entrambe le pratiche in data 06/03/2000;
- Abitabilità: il fabbricato viene dichiarato AGIBILE dallo 08/03/2000;

- DIA 04/07/2005 prot. 12676: viene presentata una pratica che riceve però la DIFFIDA ad eseguire i lavori da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Regolarità edilizia e urbanistica:

La verifica della conformità dello stato di fatto all'ultima pratica autorizzata viene eseguita con riferimento alla C.E. gratuita n. 18/2000 e si dichiara la regolarità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari.

La verifica è stata espletata sulla base della documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità e completezza dei dati messi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume responsabilità per eventuali errori derivanti da documentazione incompleta, o non aggiornata.

F Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, previa acquisizione dal creditore procedente o surrogante di una relazione notarile ex art. 567 c.p.c. relativa all'intero immobile (anche in vista delle verifiche e degli incumbenti di cui all'art. 599 ss. C.p.c.), se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

La quota del 100% delle unità immobiliari oggetto di perizia di proprietà dell'esecutato costituisce lotto unico (il posto auto scoperto è pertinenza dell'unità immobiliare residenziale).

G Valore del bene e costi

- 1) Determinare preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art.591 bis n.ro 1, relativa a:
 - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
 - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
 - stato di conservazione dell'immobile;
 - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indicazioni di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato di luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore

di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. Att. C.p.c., come modificato per effetto del D.L. n 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di casa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove per altro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture o enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”**.

Il più probabile **valore di mercato secondo gli standard internazionali** (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il **Codice di Tecnoborsa** (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come: *“... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Secondo le **Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili** in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene inoltre definito come: *“... l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - INDAGINE DI MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/mq) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni. La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

- 1) “fonti accreditate” (o “indirette”), dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare;
- 2) “fonti fiduciarie”, raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

STIMA DEL VALORE

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto. Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI “INDIRETTE” – ABITAZIONE

- L'OMI dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2025, riporta per gli immobili ad uso residenziale in Mazzano, in stato conservativo “normale”, un valore di compravendita in libero mercato variabile da 1.100,00 €/mq a 1.300,00 €/mq.

- Il Borsino Immobiliare, attribuisce agli immobili ad uso residenziale in Mazzano, in abitazioni in stabili di “seconda fascia”, un valore di compravendita in libero mercato variabile tra 900,00 €/mq e 1.126,00 €/mq.

Per abitazioni in “di seconda fascia” ci si riferisce generalmente a immobili classificati nella categoria catastale **A/2 (Abitazioni di tipo civile)**, che rappresentano una fascia media del mercato immobiliare, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di finitura di buon livello, superiori alle categorie economiche (A/3, A/4), ma inferiori a quelle di lusso (A/1). Sono immobili residenziali ben rifiniti, con impianti funzionali e spazi adatti alle esigenze familiari, che offrono un buon equilibrio tra pregio e valore.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI “INDIRETTE” – AUTORIMESSA (Posto auto scoperto)

- L’OMI dell’Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2025, riporta per i posti auto scoperti in Mazzano, in stato conservativo “normale”, un valore di compravendita in libero mercato variabile da 335,00 €/mq a 390,00 €/mq.
- Il Borsino Immobiliare, attribuisce ai posti auto scoperti in Mazzano, in stato conservativo “normale”, un valore di compravendita in libero mercato variabile tra 347,00 €/mq e 402,00 €/mq.

INDAGINE DA FONTI “FIDUCIARIE”

Le indagini condotte mediante contatti con colleghi, operatori del mercato immobiliare, sulle rilevazioni di specifici prezzi di compravendita della zona di riferimento, nonché sui valori di stima, hanno consentito di individuare per beni con caratteristiche simili, un valore di mercato superiore ai valori massimi riportati dalle fonti “indirette” per quanto riguarda l’appartamento e intorno ai valori compresi tra 1.350,00 €/mq e 1.850,00 €/mq., e in linea con i valori massimi riportati dalle fonti “indirette” per quanto riguarda il posto auto scoperto.

Si fa presente che a novembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.783 al metro quadro, con un aumento del 3,18% rispetto a novembre 2024 (1.728 €/m²).

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative ai fini della presente consulenza e il valore risultante dalla perizia qui esposta, in ogni caso, seppur rappresentando il mercato, non può essere garanzia del prezzo reale a cui avverrà la compravendita, poiché ampia è l’influenza dei fattori esterni che partecipano e di diverso genere sono le considerazioni alla base effettuate dall’ipotetico acquirente.

Da tenere in considerazione anche la situazione attuale del mercato immobiliare, solo ora in positiva ripresa dopo anni di crisi economica prima e di pandemia poi.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell’immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova per quanto accertato con il sopralluogo, la posizione, considerato tutto quanto sopra descritto, nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, tutto ciò premesso e tenuto conto che trattasi di unità immobiliare indipendente con portico, corte e posto auto scoperto pertinenziale, situata in comune vicino al capoluogo di Provincia con positivo andamento del mercato immobiliare, si ritiene di poter attribuire agli immobili i valori di **1.550,00 €/mq per l’abitazione** e di **400,00 €/mq per il posto auto scoperto**, comprensivi dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile, nel modo seguente:

CONSISTENZA:

il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda, cioè l’area esterna di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, considerando per metà i muri confinanti e applicando coefficienti che ragguagliano le superfici lorde secondarie a quelle principali, ricavando le misure dalle schede e dalle visure catastali, dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie e dai rilievi effettuati in loco durante il sopralluogo. Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici tiene conto del valore del fabbricato, dell’area su cui sorge e della quota delle parti di pertinenza e comuni, e la valutazione sotto-esposta, per quanto relazionata alle misure, è da intendersi “a corpo”.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “Superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Tabelle fornite da Agenzia delle Entrate contenente i coefficienti per il calcolo della Superficie Catastale.

Superfici principali			Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%		Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore <u>max</u> di 50 cm	Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore <u>max</u> di 25 cm	Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40	Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40	Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Soppalchi non abitabili	15%		Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%				
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%				
Taverni e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40			
Precisazioni			Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molla approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/eserne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%			per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Consistenza rilevata-ABITAZIONE:

Superficie = 59,00 mq

Valore: 1.550,00 €/mq

Valore di stima: € 91.450,00

Consistenza rilevata – POSTO AUTO SCOPERTO

Superficie = 14,00 mq

Valore: 400,00 €/mq

Valore di stima: € 5.600,00

LOTTO UNICO

Appartamento e posto auto scoperto costituiscono lotto unico.

Valore complessivo di stima dei beni in condizioni di libero mercato pari ad € 97.050,00 (comprensivo della quota delle parti comuni).

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata come: “...l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. Nel caso di vendita forzata, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene” riconducendo la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 10%. Per le caratteristiche dei beni e per effetto della richiesta di beni simili da parte del mercato locale, si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, con destinazione residenziale, sia il valore di mercato ribassato di circa 5%:

Valore complessivo di stima dei beni in condizione di vendita forzata pari ad € 92.000,00 (comprensivo della quota delle parti comuni).

Pertanto:

Valore a base d’asta LOTTO UNICO – appartamento e posto auto scoperto pertinenziale- pari ad € 92.000,00

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il Tecnico incaricato dichiara di non avere alcun interesse verso i beni oggetto d'incarico e di aver agito nel rispetto dell'etica e deontologia professionale. I fatti esposti nella perizia sono corretti al meglio delle sue conoscenze e le conclusioni raggiunte si riferiscono unicamente alle assunzioni fatte e con le condizioni descritte. Il richiedente è consapevole che la perizia di stima è attività presuntiva ed estimativa del valore degli immobili. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al Tecnico incaricato in relazione all'esito di tale perizia nonché per le decisioni e/o valutazioni prese da chiunque sulla base della medesima relazione peritale. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Chiari, 10/01/2026



Il Perito estimatore
Arch. Letizia Boifava

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

Allegato 1: Rilievo fotografico

Allegato 2: Documentazione catastale:

Visura storica abitazione
Visura storica autorimessa
Estratto Mappa
Schede catastali
APE

Allegato 3: Titoli autorizzativi (stralcio)

Allegato 4: Atto d'acquisto

Allegato 5: Aggiornamento ispezione ipotecaria

Allegato 6: Certificati anagrafici

Allegato 7: Consenso indennità per occupazione