

Ufficio esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 373/2025

Giudice dell'esecuzione: dr. essa Liana Zaccara

Premesso: l'Ill.mo sig.ra Giudice dell'Esecuzione dott. ra

Liana Zaccara, con sua ordinanza, ha nominato nella

procedura in epigrafe il sottoscritto dott. Bianchetti arch.

Pierluigi, nell'udienza del 17 dicembre 2025, prestato il

giuramento di rito, prendeva atto del seguente quesito:

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

1) Verifichi, 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, senza**effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica****autorizzazione.**

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.

-B-

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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) 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 e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

-C-

Identificazione pregressa 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 del 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 a quantificazione della relativa spesa, da eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi 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.

-D-

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 – acquisendone 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 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.155 quater c.c.

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



ordine alla custodia.

-E-

Esistenza di formalità, vincoli o 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



pubbliche) o usi civici.

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 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, 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 insolute 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.

-F-



Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione 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 dal 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 costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso 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

artt. 36 3 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,

conv.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 al D.P.R.6.6.01 n.380.

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.

-G-

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, se essi siano divisibili i 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 indivisibilità 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.

-H-

Valore del bene e costi

1) Determini 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, relative 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 indagini 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

singularmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime

sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquistata 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 dei luoghi; il valore 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.

Effettuato il sopralluogo agli immobili, svolti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, l'Ufficio Tecnico del comune di Passirano (Bs), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è stata redatta la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

-A-

Verifica della completezza dei documenti di cui

all'art.567 cpc

1) Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente agli immobili pignorati, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;
- il certificato del tributo verso lo Stato.

Di quanto innanzi elencato, agli atti sono presenti:

certificazione notarile ventennale a firma del notaio Jessica Bonomelli.

Lo scrivente CTU ha reperito l'estratto mappa e la scheda catastale (*vedi allegati*).



Dalla certificazione notarile ventennale a firma del notaio

Jessica Bonomelli depositata agli atti risulta che la piena ed

esclusiva proprietà di una unità immobiliare facente parte

del fabbricato sito in Comune di PASSIRANO (BS), via

Diaz n. 7, composto da appartamento posto al piano

secondo composta da soggiorno-cucina, bagno,

disimpegno, una camera e terrazza, il tutto censito al

Catasto Fabbricati del predetto Comune (da ultimo in forza

della denuncia di variazione identificativi per allineamento

mappe in data 18 novembre 2019 con causale

"VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO

FONDIARIO" (n. 22/2019)) come segue Sezione Urbana

NCT, foglio 15, particella 75 sub. 44, Via Diaz n. 7, piano 2,

cat. A/3, cl. 2, vani 4, superficie catastale totale mq. 107,

superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 99,

rendita euro 148,74 con inerente proporzionale quota di

comproprietà sulle parti comuni dell'edificio del quale fa

parte, ai sensi dall'art. 1117 e ss. e.e. (confini: come

risultanti dalla relativa scheda catastale cui si fa riferimento

anche per la consistenza, è del

in forza di:

- atto di donazione in data 18 dicembre 2003 n. 14

798/3318 di repertorio Notaio Fabrizio Santosuosso,

registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 2 gennaio 2004 al



n. 1 serie IV e trascritto a Brescia il 30 dicembre 2003 ai
nn. 65550/40056, al quale ha fatto seguito atto di
CONFERMA (ai sensi dell'art. 46 IV comma del D.P.R.
6.6.2001 n. 380) in data 15 dicembre 2010 n. 5057 /2805 di
repertorio Notaio Laura Valotti, debitamente registrato e
trascritto a Brescia il 28 dicembre 2010 ai nn.
54082/31200, mediante il quale

ha donato al figlio

la

nuda proprietà degli immobili in Comune di PASSIRANO
(BS), via Generale Armando Diaz n. 7 censiti a NCEU Sez.
CAM Fg. 7 con i mappali 75 sub. 24 e 75 sub. 21 (non
oggetto di relazione). La parte donante ha riservato per se'
il diritto di usufrutto generale vitalizio e dopo di se' a favore
del proprio coniuge

- in data 18 febbraio 2006 decedeva

per

cui il diritto di usufrutto generale vitalizio dallo stesso
riservatosi nell'atto di donazione sopra descritto, si
trasferiva al coniuge

Ricongiungimento di usufrutto n.

9954.1/2006 del 8 maggio 2006);

- in data 24 febbraio 2025 risulta deceduta



del 27 febbraio 2025).

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

In data 28.01.2026 ho compiuto la visita al bene oggetto della seguente perizia alla presenza

e della

custode giudiziale dottoressa Elena Francesca Miglio.

ha dichiarato al sottoscritto che

non occupa l'appartamento oggetto della presente perizia. Inoltre in data 03.02.2026 l'Agenzia delle Entrate di Brescia mi comunica per iscritto che per l'immobile in oggetto non esistono contratti di locazione/comodato in essere a nome del debitore eseguito.

Il bene è censito alla Sezione Urbana NCT, foglio 15, particella 75 , subalterno 44. Trattasi di unità immobiliare derivante, in forza di variazione del 18.11.2019 n. 22, per modifica identificativo, per allineamento mappe, per riordino fondiario dell'originario mappale 75/44 del foglio 7 della Sezione Urbana CAM, a sua volta derivante, in forza di denuncia di variazione del 26.06.2009 n. 23087 (Prot. n. BS0242452), dalla divisione dell'originario mappale 75/24 del foglio 7 della Sezione Urbana CAM, a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 17.12.2003 n.



45458 (Prot. n. BS0362995), dallo stralcio di aree urbane, dell'originario mappale 75/24 del foglio 7 della Sezione Urbana CAM, quest'ultimo derivante, in forza di den. di variazione del 4.10.1996 n. 16256, dalla divisione dell'originario mappale 75/16 del foglio 7 della Sezione Urbana CAM, a sua volta derivante, in forza di den. di variazione del 15.05.1989 n. 8934, dalla variazione degli originari mappali 75/4, 75/7, 75/8, 75/9, 75/10-667/1 (graffati), 75/11-667/2 (graffati) e 665/4 del foglio 7 della Sezione Urbana CAM. Trattasi di unità immobiliare facente parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 15 mappale 75 ente urbano, derivante, in forza di riordino fondiario del 11.11.2019 n. 21097, dall'originario mappale 75 ente urbano del foglio 9, a sua volta derivante, in forza di variazione del 12.10.2010 n. 323762, dalla fusione e frazionamento degli originari mappali 75 ente urbano di are 17.12, 45 ente urbano di are 1.17 (già mappale 45 di are 1.17), 48 ente urbano di are 1.55 (già mappale 48 di are 1.55), 50 ente urbano di are 0.90 (già mappale 50 di are 0.90), 503 parte ente urbano di are 6.68 (già mappale 503 ente urbano di are 7.70 già mappale 503 di are 7.70), 597 ente urbano di are 0.90 (già mappale 597 di are 0.90) e 757 ente urbano di are 0.98 (già mappale 757 di are 0.98). L'originario mappale 75 ente urbano di are 17.12 deriva, in forza di Tabella di Variazione del 23.09.2010 n. 299100,



dalla fusione degli originari mappali 75 ente urbano di are 14.60, 82 ente urbano di are 1.50 (già mappale 82 f.r. di are 1.50) e 503 parte ente urbano di are 1.02 già mappale 503 ente urbano di are 7.70 già mappale 503 di are 7.70).
Il bene è posto nel comune di Passirano (BS), in via Diaz n. 7, in una zona pregiata dal punto di vista paesaggistico, caratterizzata dagli elementi tipici della Franciacorta quali i vigneti e le dimore storiche.

Si tratta di un appartamento al piano secondo di un fabbricato ristrutturato di recente. All'alloggio si giunge percorrendo una scala interna condominiale oppure con un ascensore che sbarca direttamente nell'abitazione. Esso è composto da soggiorno con angolo cottura dotato di grande terrazza a tasca nella copertura a falde, un disimpegno che porta nella camera doppia e nel bagno oltre ad un piccolo ripostiglio posto accanto al vano ascensore. Si tratta di una mansarda con tetto a falde in legno composto da travi e travetti a vista. Dalla terrazza, che si apre al paesaggio, si accede ad un vano tecnico che contiene la caldaia. Gli elementi riscaldanti sono dei ventil convettori. E' presente il videocitofono.

-C-

Identificazione pregressa del bene

Al ventennio l'originario mappale 75/24 del foglio 7 della Sezione Urbana CAM del NCEU di Passirano era di



proprietà dei signori:

per quota intera di nuda proprietà;

in forza di:

- **successione** in morte

registrata a Iseo al

n. 41 Vol. 100 e trascritta, a Brescia, in data 19.05.1954 ai

nn. 4160/3393, devoluta per testamento pubblicato con

verbale n. 4071 Repertorio Notaio De Leone, registrato a

Iseo il 28.11.1953 al n. 180 Vol. 60;

- **ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà** in

morte

- **successione** in morte

07.06.1954, registrata a Iseo il 21.03.1955 al n. 76 Vol. 101

e trascritta, a Brescia, in data 23.03.1955 ai nn. 3164/2583,

devoluta per testamento olografo del 05.05.1954,

pubblicato con verbale del 24.09.1954 n. 5973/2706

Repertorio Notaio Giovan Battista Vezzoli, registrato a

Palazzolo sull'Oglio il 28.09.1954 al n. 151 Mod. I e

adesione a disposizioni testamentarie, quietanza di legato

e identificazione catastale per scrittura privata autenticata e



deposito con atto del 15.05.1987 n. 64224/12812

Repertorio Notaio Renato Anessi di Iseo, registrato a Brescia il 21.05.1987 al n. 4164 e trascritto, a Brescia, in data 1.06.1987 ai nn. 14095/9806;

- **atto di compravendita** del 01.03.1961 n. 14689

Repertorio Notaio Giovanni Averoldi di Brescia, registrato a Brescia il 3.03.1961 al n. 4770 Vol. 358 Mod. I e trascritto, a Brescia, in data 9.03.1961 ai nn. 3566/2516; si precisa che la venditrice

si riserva il diritto vita sua durante

di abitare la stanza al primo piano al centro, con diritto di accesso dalla scala e di deposito della legna sulla loggia e di godere l'orto;

- **estinzione diritto di abitazione** in morte

- **atto di compravendita** del 11.11.1961 n. 15169

Repertorio Notaio Giovanni Averoldi di Brescia, registrato a Brescia il 18.11.1961 al n. 2165 Mod. 71 e trascritto, a Brescia, in data 23.11.1961 ai nn. 15217/11248; il compratore prende atto che sopra il loggiato al secondo piano della porzione di fabbricato acquistata esiste una botola metallica mobile per accesso al tetto di tutto il caseggiato ed i venditori

si riservano il diritto di usare del medesimo transito in caso di necessari lavori di manutenzione della



loro porzione di tetto;

- **compravendita** per scrittura privata autenticata e atto di deposito del 17.09.1971 n. 11527/3315 Repertorio Notaio Renato Anessi di Iseo, registrato a Iseo il 20.09.1971 al n. 1986 Vol. 64 Mod. II e trascritto, a Brescia, in data 27.09.1971 ai nn. 15565/11706;

- **ricongiungimento** dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte

- atto di donazione del 18.12.2003 n. 14798/3318 Repertorio Notaio Fabrizio Santosuosso di Gardone Val Trompia, registrato a Gardone Val Trompia il 2.01.2004 al n. 1 Serie 1V e trascritto, a Brescia, in data 30.12.2003 ai nn. 65550/40046 e atto di conferma del 15.12.2010 n. 5057/2805 Repertorio Notaio Laura Valotti di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 28.12.2010 ai nn. 54082/31200.

N.B.: Si precisa che il donante
suddetto si riserva per sé il diritto di usufrutto
generale vitalizio e dopo di sé a favore del proprio coniuge

Dichiarato libero da gravami.

- **Trasferimento della quota intera di usufrutto** in capo
suddetta a seguito della



- **Ricongiungimento dell'usufrutto** alla nuda proprietà a seguito della morte

Alla data del 29.12.2025 il bene di cui all'oggetto è ancora di proprietà suddetto, per quota intera di piena proprietà.

-D-

Stato di possesso

Il bene censito alla Sezione Urbana NCT, foglio 15, particella 75, subalterno 44 è del

in forza di:

- **atto di donazione** in data 18 dicembre 2003 n. 14 798/3318 di repertorio Notaio Fabrizio Santosuosso, registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 2 gennaio 2004 al n. 1 serie IV e trascritto a Brescia il 30 dicembre 2003 ai nn. 65550/40056, al quale ha fatto seguito atto di CONFERMA (ai sensi dell'art. 46 IV comma del D.P.R. 6.6.2001 n. 380) in data 15 dicembre 2010 n. 5057 /2805 di repertorio Notaio Laura Valotti, debitamente registrato e trascritto a Brescia il 28 dicembre 2010 ai nn. 54082/31200, mediante il quale il



ha donato al figlio la nuda proprietà degli immobili in Comune di PASSIRANO (BS), via Generale Armando Diaz n. 7 censiti a NCEU Sez. CAM Fg. 7 con i mappali 75 sub. 24 e 75 sub. 21 (non oggetto di relazione). La parte donante ha riservato per se' il diritto di usufrutto generale vitalizio e dopo di se' a favore del proprio coniuge

- in data 18 febbraio 2006 decedeva

er

cui il diritto di usufrutto generale vitalizio dallo stesso riservatosi nell'atto di donazione sopra descritto, si trasferiva al coniuge

(Ricongiungimento di usufrutto n.

9954.1/2006 del 8 maggio 2006);

- in data 24 febbraio 2025 risulta deceduta

(Riunione di Usufrutto n. 10651.1/2025 del 27 febbraio 2025).

Alla data del 29.12.2025 il bene di cui all'oggetto è ancora di proprietà

per quota intera di piena proprietà.

-E-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura

condominiale



Dal ventennio sino alla data del 29.12.2025 a carico del bene di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

- **convenzione edilizia** trascritta, a Brescia, in data 9.07.2009 ai nn. 29530/17767 (atto del 3.07.2009 n. 3131/1524 Repertorio Notaio Laura Valotti di Brescia);

a favore:

contro:

convenzione edilizia

gravante in capo all'originario mappale 75/44 del foglio 7 della Sezione Urbana CAM del NCEU di Passirano, più altri beni non oggetto di relazione (vedi Nota allegata);

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Brescia, in data 16.05.2025 ai nn. 22245/4109 (decreto ingiuntivo del 4.03.2025 n. 867 Repertorio Tribunale Ordinario di Brescia);

a favore:

contro:

somma iscritta: Euro 245.000,00;

somma capitale: Euro 158.600,00;

gravante in capo al mappale 75/44 del foglio 15 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Passirano;

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Brescia, in data 30.09.2025 ai nn. 44539/30455 (atto giudiziario del 23.09.2025 n. 7194 Repertorio Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Brescia);



a favore:

con sede in Milano;

contro:

suddetto;

gravante in capo al mappale 75/44 del foglio 15 della
Sezione Urbana NCT del NCEU di Passirano;

- **sequestro conservativo** trascritto, a Brescia, in data
21.11.2025 ai nn. 54779/37459 (atto giudiziario del
20.11.2025 n. 13300 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore:

contro:

gravante in capo al mappale 75/44

del foglio 15 della Sezione Urbana NCT del NCEU di
Passirano, più altri beni non oggetto di relazione.

Si rileva servitù trascritta, a Brescia, in data 11.08.2009 ai
nn. 36222/21841 (atto del 22.07.2009 n. 3200/1566
Repertorio Notaio Laura Valotti di Brescia);

a favore:

contro:

servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni
sorta di veicoli a favore dell'originario mappale 75/44 del
foglio 7 della Sezione Urbana CAM del NCEU di Passirano,
più altri beni non oggetto di relazione (vedi Nota allegata).

L'amministratore condominiale è l'ingegnere Barbara
Fabbri di Concesio (BS). Questo ingegnere mi ha
comunicato per mail che ad oggi, circa le spese



condominali afferenti l'appartamento del signor

è scaduta solo la prima rata pari a €

353,02 (l'anno contabile inizia il 1 Novembre) e che la quota totale dell'anno 2025/2026 è pari a € 1.176,73.

-F-

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il bene oggetto della presente stima è stato realizzato con DIA 116/2009, protocollo n. 12066 del 07.10.2009. Si tratta di un recupero di sottotetto esistente.

E' presente un locale tecnico accessibile dalla terrazza non riportato nella DIA di cui sopra; trattasi di una stanza non abitabile dove si trova la caldaia. Non è stato reperito presso gli archivi comunali il certificato di abitabilità.

-G-

Formazione di lotti

Il bene sottoposto a pignoramento è vendibile come lotto unico.

-H-

Valore del bene e costi

Per la determinazione del valore di mercato del bene si è proceduto con metodo analitico/sintetico, mediante l'analisi del locale mercato immobiliare, al fine di determinare il valore del parametro comune adottato abitualmente nelle compravendite di beni simili (il metro quadrato) tramite assunzione di informazioni da colleghi tecnici, da operatori



economici del settore operanti in zona (agenzie immobiliari) e dai siti internet specializzati (Idealista, Immobiliare.it) riguardanti beni di simili o con comparabili caratteristiche, intrinseche ed estrinseche.

I dati raccolti sono poi stati comparati con quelli di riferimento desunti dal Listino dei valori degli immobili edito dalla Probrixia Azienda Speciale della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia, che in data 29.01.2026 visura n. 107135 quota le abitazioni in Passirano, classificate "Recente", da un minimo di € 1.980,00 al mq (superficie commerciale) ad un massimo di € 1.560,00 al mq (superficie commerciale).

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza dell'immobile e dei suoi accessori, si sono considerati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

BENE

- appartamento: 1,00
- terrazza: 0,50

Considerato lo stato del bene, la sua localizzazione ed ogni altra sua caratteristica intrinseca ed estrinseca sopra descritta si ritiene di attribuire un valore **di € 1.980,00 al mq** (superficie commerciale).

Ne deriva il seguente calcolo di stima per la valutazione del *valore di mercato* del bene oggetto della seguente perizia:

Superficie	Coefficiente	Valore al mq	Valore
------------	--------------	--------------	--------



moltiplicatore

totale

Bene

Abitazione	mq 81,00	1,00	€ 1.980,00	€ 160.380,00
Terrazza	mq 22,50	0,50	€ 1.980,00	€ 22.275,00
Totale				€ 182.655,00

Il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiara che:

- il valore di mercato del bene in esame ammonta ad € **182.655,00 (centottantaduemilaseicento cinquantacinque/00)**;

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 09.02.2026 *Il consulente*
(arch. Pierluigi Bianchetti)
Firmato digitalmente

Allegati relativi al bene:

- n. 21 fotografie;
- scheda catastale ed estratto mappa;
- visura ipotecaria ventennale;
- nota allegata;
- DIA 116/2009, protocollo n. 12066 del 07.10.2009.





01 – Ingresso esterno





02 – Vista laterale





01 – Ingresso e soggiorno





02 – Soggiorno





03 – Soggiorno





04 – Videocitofono





05 – Angolo cottura





06 – Lucernario angolo cottura





07 – Camera doppia





08 – Camera doppia





09 – Disimpegno verso il bagno





10 – Bagno





11 – Bagno





12 – Scale comuni





01 – Uscita della terrazza dal soggiorno





02 – Terrazza





03 – Terrazza





04 – La vista dalla terrazza



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0242452 del 26/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Passirano

Via Generale Armando Diaz

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: CAM

Foglio: 7

Particella: 75

Subalterno: 44

Compilata da:

Mirani Guido

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

N. 2697

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO (sottotetto)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/12/2025 - Comune di PASSIRANO (G361) - « Sez. urbana NCT - Foglio 15 Particella 75 Subalterno 44 »
VIA A. DIAZ n. 7 Piano 2

Firmato Da: PIERLUIGI BIANCHETTI E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 193d20d0664b0b377bd06e1207bd5eb7