

**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

[mombellifulvio@gmail.com](mailto:mombellifulvio@gmail.com) – [fulvio.mombelli@geopec.it](mailto:fulvio.mombelli@geopec.it)

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV Civile

Esecuzione Immobiliare nr 44 / 2025

G.O.P: Dr.ssa LIANA ZACCARA

ESPERTO PER LA STIMA : Geom. FULVIO MOMBELLI

DECRETO DI NOMINA: 26/02/2025

DATA CONFERIMENTO: accettazione incarico e giuramento 06/03/2025

DATA DEPOSITO RELAZIONE: 20/05/2025

CREDITORE PROCEDENTE: CONDOMINIO PALAZZO ZERBIO

ESECUTATO: Sig. KLIMASHIN ALEXEY

Valore della quota di proprietà degli immobili oggetto di valutazione, pari al 100% dell'intero: =141.000,00= €

1



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

**RIEPILOGO DATI GENERALI**

**Ubicazione:**

Soiano del lago (BS), Piazza Umberto I nr 3 f (allegato 1 vista satellite)

**Descrizione sintetica dell'immobile:**

Quota di 1/1 di civile abitazione posta al piano secondo con cantina e posto auto coperto al piano interrato.

**Dati catastali:** (all.2 documenti catastali)

Catasto Fabbricati: Comune censuario Soiano del lago (BS)

Abitazione: Foglio 1 NCEU, Particella 919, sub 517, categoria A/2, classe 7, Cons. 5 vani, Rendita € 516,46 , 116 mq.

Posto auto : Foglio 1 NCEU, Particella 919 sub 534, categoria C/6, classe 3, Cons. 12 MQ, Rendita € 21,07.

**Disponibilità:**

Al momento del sopralluogo gli immobili erano utilizzati dalla sig.ra Ezhova Ekaterina e figlia. L'accesso avveniva per mezzo di autorizzazione della stessa sig.ra Ezhova.

**Quota di proprietà :**

1/1 di proprietà;

Valore stimato della quota del 1/1 della proprietà: =141.000,00 €



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

Con decreto di nomina del 26/02/2025 il G.O.P Dr.ssa Liana Zaccara nominava il sottoscritto Geom. Fulvio Mombelli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al nr 3829, quale esperto per la stima dei beni pignorati.

Il giorno 06/03/2025 il sottoscritto depositava l'accettazione dell'incarico e prestava giuramento in modalità telematica.

Nell'ordinanza del 26/02/2025 veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita al giorno 24/06/2025, disponendo il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima (25/05/2025).

**OPERAZIONI PERITALI:**

Il sottoscritto procedeva a:

- 12/03/2025: ispezioni catastali;
- 12/03/2025: richiesta a mezzo e-mail all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Brescia - di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati, relativamente alla proprietà oggetto di valutazione;

- 12/03/2025: richiesta all'ufficio protocollo del Comune di Soiano del lago di presa visione e copia della concessione edilizia n. 1854 prot 249071 del 11 novembre 1994 e comunicazione manutenzione straordinaria protocollo n.528 del 14 febbraio 2014;

- 12/03/2025: richiesta all'archivio Notarile di invio dell'atto di compravendita e relativi allegati Notaio Nicolini Mario, stipulato in data 15/02/2005, rep 71426 (allegato 3)

- 12/03/2025: richiesta allo studio Notarile Tortora di invio dell'atto di trasferimento immobiliare stipulato in data 29/05/2017 rep 34715 *registrati contratti di locazione...* (allegato 4);

- 10/04/2025 : accesso presso Comune di Soiano del lago per presa visione e



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

[mombellifulvio@gmail.com](mailto:mombellifulvio@gmail.com) – [fulvio.mombelli@geopec.it](mailto:fulvio.mombelli@geopec.it)

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

riprese fotografiche dei documenti urbanistici.

- 23/04/2025 : sopralluogo presso luoghi di causa in occasione del quale si eseguivano scatti fotografici (allegato 5);

- 15/05/2025: comunicazione da parte dell’Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Lombardia - che ”...per l’immobile sopra descritto .....non risultano registrati contratti di locazione.”

Nell’ordinanza di nomina al sottoscritto veniva richiesto di rispondere ai quesiti che, qui di seguito, si riportano con le relative risposte.

**RISPOSTA AI QUESITI**

**A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

**DI CUI ALL’ART 567, 2° COMMA C.P.C.**

Il sottoscritto, dopo aver scaricato dal portale del “P.C.T.” la documentazione relativa al fascicolo, verificata la sua composizione, al fine di completare la documentazione, procedeva alla richiesta dei seguenti documenti mancanti:

- **documenti catastali** tramite il portale dell’Agenzia del Territorio, in particolare le visure catastali e le planimetrie catastali (Allegato 2);

- **atto di provenienza** : (quota 1/2) compravendita Notaio Nicolini Mario, stipulato in data 15/02/2005, rep 71426 e successivo atto di trasferimento immobiliare (quota 1/2) Notaio Tortora stipulato in data 29/05/2017 rep 34715 (Allegato 3).

**B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

**IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI**

I beni pignorati sono posti in edificio misto residenziale/commerciale che sorge sul territorio del Comune di Soiano del lago, Piazza Umberto I nr 3/f.



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

[mombellifulvio@gmail.com](mailto:mombellifulvio@gmail.com) – [fulvio.mombelli@geopec.it](mailto:fulvio.mombelli@geopec.it)

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

POSIZIONE

L'edificio entro il quale sorgono gli immobili oggetto di valutazione è posto nel centro storico di Soiano del lago, con accesso da Piazza Umberto I.

La conformazione della struttura è quella di una piccola corte chiusa con accesso da un cortile comune ed assoggettato a pubblico passaggio. L'edificio, a destinazione residenziale / commerciale, è distribuito su 3 piani fuori terra ed è composto da nr 17 abitazioni, nr 5 locali commerciali, nr 2 uffici, nr 7 cantine/depositi e nr 20 autorimesse/posti auto poste al piano interrato.

STRUTTURA

L'edificio ha struttura verticale mista, in muratura e c.a., tetto in legno e copertura in coppi.

ACCESSO

Le unità immobiliari oggetto di valutazione si collocano nell'edificio condominiale denominato "Palazzo Zerbio", un edificio a corte, posizionato su Piazza Umberto I. Da detta piazza si ha accesso al cortile interno condominiale su cui si affacciano le unità commerciali e gli ingressi ai vani scala delle varie unità immobiliari nonché l'ingresso ai box interrati.

In particolare, l'abitazione oggetto di valutazione, ha accesso al civico 3f ed è situata al piano secondo, raggiungibile mediante scala condominiale rivestita in marmo ed anche impianto ascensore che prosegue fino al piano interrato.

Raggiunto il P2, si apre un corridoio condominiale al cui fondo, sulla sinistra, è presente il portoncino blindato d'ingresso all'abitazione.

CONFINI

L'abitazione oggetto di valutazione, posta al P2, confina con:

- a nord con parti comuni;

5



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

- a est con vano scala comune;

- a sud con l'esterno;

- a ovest in aderenza ad altra unità.

Il posto auto oggetto di valutazione, è posto al piano interrato e confina con:

- a nord con corsello comune;

- a est con altra unità;

- a sud con terrapieno;

- a ovest in aderenza altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI

L'abitazione ed il posto auto sono identificati catastalmente con:

Catasto Fabbricati: Comune censuario Soiano del lago (BS)

Abitazione: Foglio 1, Particella 919, sub 517, categoria A/2, classe 7, Cons. 5 vani,

Rendita € 516,46 , 116 mq.

Posto auto : Foglio 1, Particella 919 sub 534, categoria C/6, classe 3, Cons. 12 MQ,

Rendita € 21,07.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

**ABITAZIONE**

L'unità abitativa, della SLP pari a 93,00 mq, è ottimamente mantenuta e rifinita e si distribuisce in: ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, 2 camerette, un bagno finestrato. Il soffitto è "a vista" con travetti e perline in legno tinteggiati colore bianco. Sono presenti nr 5 lucernari elettrici.

Al piano interrato una cantina di 6 mq.

**Impianti:** sono presenti gli impianti elettrico e sanitario, impianto di raffrescamento, allarme.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a tiraggio forzato alimentata

6



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

a gas metano.

L'acqua calda sanitaria è prodotto dalla caldaia.

È presente impianto di raffrescamento (2 split).

*Pavimenti:* locali giorno e notte in parquet.

*Serramenti:* in legno con vetro doppio e muniti di ante.

*Servizio igienico:* pavimento e rivestimento in ceramica. Sono presenti vasca e doccia (questa priva di box doccia).

L'unità immobiliare, internamente, si presenta in "ottimo." stato di manutenzione.

*Cantina :* accessibile da atrio comune, dotata di impianto elettrico.

POSTO AUTO:

Situato al piano interrato , è accessibile da ingresso carrabile condominiale dotato di porta sezionale. Pavimento in battuto di cemento.

**PERTINENZE, ACCESSORI, PARTI COMUNI E CONDOMINIALI**

Parti condominiali: sono quelle previste ai sensi di Legge ed in particolare evidenziate all'art. 1117 del codice civile.

**IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI, (foglio 1 NCEU)**

**ABITAZIONE mappale 919 sub 517 e POSTO AUTO mappale 919 sub 534**

Dalla visione della visura storica risulta il riferimento alla compravendita (della quota di ½) Notaio Nicolini Mario, stipulato in data 15/02/2005, rep 71426 e successivo atto cessione di diritti Notaio Tortora stipulato in data 29/05/2017 rep 34715.

**C) STATO DEL POSSESSO**

**C 1) Immobile libero o occupato:**

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 23/04/2025 la sig.ra Ezhova Ekaterina, nata in Germania il 08/07/1971, concedeva l'accesso all'immobile. La

7



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

suddetta infatti risulta essere utilizzatrice della proprietà in virtù del

"provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare" trascritto in

data 22/07/2016 reg. gen. 29061, reg particolare 17759.

C 2) Verifica esistenza contratti di locazione registrati:

L'Agenzia delle Entrate, interpellata in data 12/03/2025 tramite e-mail ed in data

03/05/2025 tramite PEC, in data 15/05/2025 comunicava che *"...per l'immobile*

*sopra descritto .....non risultano registrati contratti di locazione."* (Allegato 4)



**D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA**

**CONDOMINIALE**

D 1) Presenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura.....

Dalla visione della documentazione in atti e dalla ispezione ipotecaria effettuata in

data 12/03/2025, **relativamente agli immobili oggetto di valutazione**, risulta la

presenza delle seguenti formalità (Allegato 6):

**TRASCRIZIONE DEL 12/03/2005 : COMPRAVENDITA** registro Particolare

7708 Registro Generale 12912 Pubblico ufficiale NICOLINI MARIO Repertorio

71426/32064 del 15/02/2005

Sezione B immobili siti nel Comune di Soiano del lago

Abitazione cat A/2; foglio 1 particella 919 sub 517

Autorimessa cat C/6; foglio 1 particella 919 sub 534

Sezione C – Soggetti

Soggetti a favore:

Bettoni Barbara, nata a Mantova (MN) il 17/07/1971 C.F. BTT BBR 71L57 E897

O per la quota di ½

KLIMASHIN ALEXEY nato in Russia il 03/03/1972, C.F. KLM LXY 72C03 Z154F



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

per la quota di ½

Soggetti contro: IMPRESA DI COSTRUZIONI EDILI SACCARDI COMM. UGO &

FRATELLI S.N.C. DI SACCARDI GEOM. ORAZIO & C. con sede a ROVERBELLA

(MN) *Codice fiscale* 00141620203

SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI

L'ANZIDETTO IMMOBILE VIENE COMPRAVENDUTO NELLO STATO IN CUI SI TROVA

CON OGNI ACCESSIONE E PERTINENZA CON GLI INERENTI DIRITTI E DOVERI

CONDOMINIALI, USI, COMUNIONI E SERVITU' E CON LA QUOTA PROPORZIONALE

DEI BENI COMUNI AI CONDOMINI. I COMPRATORI DICHIARANO DI BEN

CONOSCERE ED ACCETTARE, OBBLIGANDOSI A RISPETTARLO E A FARLO

RISPETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PREDISPOSTO DALL'IMPRESA

VENDITRICE E SUCCESSIVE MODIFICHE NONCHE' CON LE RELATIVE CARATURE

MILLESIMALI. LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA DELLA

DESTINAZIONE DEL CORTILE CONDOMINIALE DESTINATO A PIAZZETTA DI USO

COMUNE COME DA CONVENZIONE FIRMATA DALL'IMPRESA VENDITRICE CON IL

COMUNE DI SOIANO DEL LAGO. L'IMMOBILE VIENE VENDUTO LIBERO DA PERSONE

E COSE. LA SOCIETA' VENDITRICE GARANTISCE LA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

ALIENATO E LA LIBERTA' DELLO STESSO DA IPOTECHE (SALVO QUELLA ISCRITTA IL 6

APRILE 1995 N. 9487/1716 CHE SI OBBLIGA A FARTOSTO CANCELLARE A SUA CURA

E SPESE).

\*\*\*\*\*

- **ISCRIZIONE DEL 12/03/2005 : IPOTECA VOLONTARIA** - Registro Particolare

2835 Registro Generale 12913 Pubblico ufficiale NICOLINI MARIO Repertorio

71428/32066 del 15/02/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO , capitale € 144.000,00,

9



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

spese € 72.000,00, Totale € 216.000,00

Sezione B immobili siti nel Comune di Soiano del lago

Abitazione cat A/2; foglio 1 particella 919 sub 517

Autorimessa cat C/6; foglio 1 particella 919 sub 534

Sezione C – Soggetti

Soggetti a favore:

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA Sede PARMA (PR) Codice

fiscale 02113530345 Domicilio ipotecario eletto PARMA VIA UNIVERSITA' 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Soggetti contro:

Bettoni Barbara, nata a Mantova (MN) il 17/07/1971 C.F. BTTBBR71L57E8970

per la quota di ½ .

KLIMASHIN ALEXEY nato in Russia il 03/03/1972, C.F. KLM LX Y 72C03 Z154 F

per la quota di ½.

SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI

.....CHE DECORSO IL 19.MO ANNO LA CASSA PROVVEDERA' AL RINNOVO

DELL'IPOTECA.....

\*\*\*\*\*

- **TRASCRIZIONE del 22/07/2016 PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE** - Registro Particolare 17759 Registro

Generale 29061 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5975 del

16/07/2016 ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN

GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Sezione B immobili siti nel Comune di Soiano del lago

Abitazione cat A/2; foglio 1 particella 919 sub 517

10



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

Autorimessa cat C/6; foglio 1 particella 919 sub 534

Sezione C – Soggetti

Soggetti a favore:

EZHOVA EKATERINA nata il 08/07/1971 a GERMANIA REPUBBLICA FEDERALE

(EE) Codice fiscale ZHV KRN 71L48 Z112R

Soggetti contro:

KLIMASHIN ALEXEY nato in Russia il 03/03/1972, C.F. KLMLXY72C03Z154F

\*\*\*\*\*

- **TRASCRIZIONE** del 09/06/2017 - Registro Particolare 15500 Registro

Generale 25755 Pubblico ufficiale TORTORA FEDERICO Repertorio

34715/13547 del 29/05/2017 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO ONEROSO

Sezione B immobili siti nel Comune di Soiano del lago

Abitazione cat A/2; foglio 1 particella 919 sub 517

Autorimessa cat C/6; foglio 1 particella 919 sub 534

Sezione C – Soggetti

Soggetti a favore:

KLIMASHIN ALEXEY nato in Russia il 03/03/1972, C.F. KLMLXY72C03Z154F

Soggetti contro:

Bettoni Barbara, nata a Mantova (MN) il 17/07/1971 C.F. BTTBBR71L57E8970

per la quota di ½.

SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI

SI PRECISA: - CHE IN DATA 10 MAGGIO 1997 I SIGNORI KLIMASHIN ALEXEY E

BETTONI BARBARA HANNO CONTRATTO MATRIMONIO IN MANTOVA; - CHE CON

PROVVEDIMENTO IN DATA 14 MARZO 2017, CHE IN COPIA CONFORME E'



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

[mombellifulvio@gmail.com](mailto:mombellifulvio@gmail.com) – [fulvio.mombelli@geopec.it](mailto:fulvio.mombelli@geopec.it)

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

ALLEGATA , IL TRIBUNALE DI MANTOVA HA OMOLOGATO LA SEPARAZIONE  
CONSENSUALE DEI COMPARENTI; - CHE TRA I PATTI LA SIGNORA BETTONI  
BARBARA SI IMPEGNAVA TRA L'ALTRO A TRASFERIRE AL SIGNOR KLIMASHIN  
ALEXEY TUTTI I DIRITTI DA ESSA VANTATI SULL'IMMOBILE SITO IN SOIANO DEL  
LAGO (BS) MEGLIO DESCRITTO E COERENZIATO NEL QUADRO B; - CHE E' ORA  
INTENZIONE DEI SIGNORI KLIMASHIN ALEXEY E BETTONI BARBARA PROCEDERE AL  
TRASFERIMENTI IMMOBILIARI IN ADEMPIMENTO DEI PREDETTI OBBLIGHI;LA  
CESSIONE AVVIENE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI LA CONSISTENZA  
IMMOBILIARE TROVASI ATTUALMENTE, IN UNA A TUTTI GLI ACCESSORI,  
ACCESSIONI, DIPENDENZE, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE. IN  
PARTICOLARE LE PARTI RICHIAMANO LA SERVITU' DI PASSO, PEDONALE E CARRAIO  
E CON QUALSIASI MEZZO, ANCHE MECCANICO, A FAVORE DEL CONFINANTE  
MAPP.2444 DI PROPRIETA' VALENTE PROF.ROMOLO A CARICO DEL MAPP.2443  
(ORA SOPPRESSO ED UNITO AL MAPP.919), COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO  
NELLE FIRME DAL NOTAIO G.CIOCIOLA IN DATA 12 DICEMBRE 1990, REP. N.35950,  
REGISTRATO A BRESCIA IN DATA 28 DICEMBRE 1990 AL N.5675 E TRASCRITTO A  
BRESCIA IN DATA 10 GENNAIO 1991 AI NN.1162/970. LA PARTE ACQUIRENTE SI  
DICHIARA EDOTTA DEL FATTO CHE L'IMMOBILE FA PARTE DI UN EDIFICIO  
CONDOMINIALE E PERTANTO SI IMPEGNA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA  
A QUALSIASI TITOLO, A RISPETTARE LE NORME DI LEGGE IN MATERIA NONCHE'  
QUELLE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO OVE ESISTENTE. PRECISANDOSI LE  
PARTI CHE IL SIGNOR KLIMASHIN ALEXEY E' GIA' TITOLARE SUL CESPITE IN  
OGGETTO DELLA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/2 (UN MEZZO)  
\*\*\*\*\*

- **TRASCRIZIONE** del 10/08/2017 - Registro Particolare 23201 Registro



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

Generale 37913 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA

Repertorio 8451/2017 del 08/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sezione B immobili siti nel Comune di Soiano del lago

Abitazione cat A/2; foglio 1 particella 919 sub 517

Autorimessa cat C/6; foglio 1 particella 919 sub 534

Sezione C – Soggetti

Soggetti a favore:

RUBERTI STEFANO *Nato il 07/02/1977 a QUISTELLO (MN) RBR SFN 77B07*

*H143Q Per la quota di 1/1.*

MARCHINI PIER LUIGI *Nato il 26/09/1976 a PARMA (PR) codice fiscale MRC*

*PLG 76P26 G337 L per la quota di 1/1.*

BELLESIA STEFANIA *Nata il 02/06/1974 a BOZZOLO (MN) Codice fiscale BLL*

*SFN 74H42 B110 F Per la quota di 1/1.*

Soggetti contro:

KLIMASHIN ALEXEY nato in Russia il 03/03/1972, C.F. KLMLXY72C03Z154F per

la quota di 1/1.

ATTENZIONE :

in data 13 aprile 2018 il Tribunale di Brescia, Ufficio esecuzioni immobiliari,

G.O.T. Dott.sa Liana Zaccara, visti gli atti della procedura esecutiva 931/17

R.G.E., vista la rinuncia agli atti esecutivi depositata dal creditore procedente,

DICHIARA l'estinzione della presente procedura esecutiva ed ORDINA la

restituzione dei titoli (allegato 7 atto di rinuncia).

\*\*\*\*\*

**TRASCRIZIONE** del 21/09/2018 - Registro Particolare 26259 Registro Generale



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

40856 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 851 del 26/07/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO EX ART. 156 COMMA 6 CODICE CIVILE



Sezione B immobili siti nel Comune di Soiano del lago

Abitazione cat A/2; foglio 1 particella 919 sub 517.

Autorimessa cat C/6; foglio 1 particella 919 sub 534.



Sezione C – Soggetti

Soggetti a favore:

EZHOVA EKATERINA nata il 08/07/1971 a GERMANIA REPUBBLICA FEDERALE (EE) Codice fiscale ZHV KRN 71L48 Z112 R

Soggetti contro:

KLIMASHIN ALEXEY nato in Russia il 03/03/1972, C.F. KLMLXY72C03Z154F per la quota di 1/1.



\*\*\*\*\*



**ISCRIZIONE** del 02/08/2022 - Registro Particolare 7136 Registro Generale 36388 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA Repertorio 2798/2022

del 09/07/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 5.150,68 Interessi € 1.300,00 Spese € 1.049,32 Totale € 7.500,00

Sezione B immobili siti nel Comune di Soiano del lago

Abitazione cat A/2; foglio 1 particella 919 sub 517

Autorimessa cat C/6; foglio 1 particella 919 sub 534



Sezione C – Soggetti

Soggetti a favore:

CONDOMINIO PALAZZO ZERBIO Sede SOIANO DEL LAGO (BS) Codice fiscale 96018790178 Per la quota di 1/1



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

Soggetti contro:

KLIMASHIN ALEXEY nato in Russia il 03/03/1972, C.F. KLMLXY72C03Z154F per la quota di 1/1.

**ISCRIZIONE** del 04/02/2025 - Registro Particolare 712 Registro Generale 4596

Pubblico ufficiale NICOLINI MARIO Repertorio 71428/32066 del 15/02/2005

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 144.000,00 Totale € 216.000,00

Sezione B immobili siti nel Comune di Soiano del lago

Abitazione cat A/2; foglio 1 particella 919 sub 517

Autorimessa cat C/6; foglio 1 particella 919 sub 534

Sezione C – Soggetti

Soggetti a favore:

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA Sede PARMA (PR) Codice fiscale 02113530345 Per la quota di 1/1

Soggetti contro:

Bettoni Barbara, nata a Mantova (MN) il 17/07/1971 C.F. BTTBBR71L57E8970 .

KLIMASHIN ALEXEY nato in Russia il 03/03/1972, C.F. KLMLXY72C03Z154F per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni

AGRICOLE ITALIA SPA".\*\*\*\*\* TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO

UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 12/03/2005 AI

NN.12913/2835 A CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. IN ESENZIONE (EX DPR 601/1973).\*\*\*\*\*PRECISAZIONI IN MERITO AL QUADRO "C" SOGGETTI:CON

ATTO TRASCritto IN DATA 22/07/2016 AI NN.29061/17759 PR



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

OVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE A

FAVORE DELLA SIG.RA EZHOVA NOME EKATERINA NATA IL 08/07/1971 A

GERMANIA REPUBBLICA FEDERALE (EE) CODICE FISCALE

ZHVKRN71L48Z112R.CON ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO

ONEROSO TRASCRITTO IN DATA 09/06/2017 AI NN.26766/15500 LA SIG.RA

BETTONI BARBARA HA CEDUTO LA QUTOA DI 1/2 DEGLI IMMOBILI OGGETTO

DI GARANZIA IPOTECARIA AL SIG. KLIMASHIN ALEXEY.

\*\*\*\*\*

**TRASCRIZIONE** del 13/02/2025 - Registro Particolare 4221 Registro Generale

6133 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO Repertorio 11171 del

24/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Sezione B immobili siti nel Comune di Soiano del lago

Abitazione cat A/2; foglio 1 particella 919 sub 517

Autorimessa cat C/6; foglio 1 particella 919 sub 534

Sezione C – Soggetti

Soggetti a favore:

CONDOMINIO PALAZZO ZERBIO Sede SOIANO DEL LAGO (BS) Codice fiscale

96018790178 Per la quota di 1/1

Soggetti contro:

KLIMASHIN ALEXEY nato in Russia il 03/03/1972, C.F. KLMLXY72C03Z154F per

la quota di 1/1.

D 2) Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

SERVITU' DI PASSO, PEDONALE E CARRAIO E CON QUALSIASI MEZZO, ANCHE



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

[mombellifulvio@gmail.com](mailto:mombellifulvio@gmail.com) – [fulvio.mombelli@geopec.it](mailto:fulvio.mombelli@geopec.it)

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

MECCANICO, A FAVORE DEL CONFINANTE MAPP.2444 DI PROPRIETA' VALENTE

PROF.ROMOLO A CARICO DEL MAPP.2443 (ORA SOPPRESSO ED UNITO AL

MAPP.919), COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO

G.CIOCIOLA IN DATA 12 DICEMBRE 1990, REP. N.35950, REGISTRATO A BRESCIA IN

DATA 28 DICEMBRE 1990 AL N.5675 E TRASCRITTO A BRESCIA IN DATA 10

GENNAIO 1991 AI NN.1162/970.

Il fabbricato è stato realizzato su area assoggetta alla Convenzione urbanistica per

l'attuazione di piano di recupero, stipulata con il Comune di Soiano de Lago (BS) in

forza di atto del Segretario Comunale in data 02 dicembre 1992, numero di

repertorio 527, registrato a Salò il 17 dicembre 1992, al nr 1455 e trascritto a

Brescia il 29 dicembre 1992 ai numeri 35634/23647

D\_3) Controlli presso Amministratore condominiale delle spese ed eventuali

insoluti.

L'Amministratrice Pluda rag. Anna, contattata tramite mail il 14/03/2025, inviava i

documenti richiesti dai quali risulta che (allegato 8):

- al 31/12/2023, l'esecutato era a debito nei confronti del condominio

Zerbio per una somma pari a € 8.171,51;

- per l'annualità 01/01/2024 – 31/12/2024 era stato approvato un

preventivo di € 1.086,11;

- al 04/09/2023 non aveva versato la rata del fondo speciale pari a € 399,60;

- nel corso dell'anno 2024 avrebbe dovuto versare una somma pari a €

9.657,20 €;

- nel corso dell'anno 2024 (prima del 23/06/2024) sono stati versati soli

100,00 €;

Non avendo versato altra somma ad oggi restano da versare al condominio Zerbio

17



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

9.557,22 €

**E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

E 1) Accertamento della conformità della costruzione.

La costruzione è stata realizzata a seguito di concessione edilizia nr 1854 del 11/11/1994 e successive varianti e proroghe. Proroga del 29/10/1997, variante I del 29/07/1998, variante in sanatoria protocollo 3045 del 07/10/1998, C.E. in sanatoria n° 1854/Var2 prot 3056 del 12/10/1998, successiva variante III in corso d'opera P.E. 1854 Var3 prot N° 718 del 05/03/1999, comunicazione ex art 15 L. 47/85 per esecuzione di cui all'art. 26 L 47/85 del 10/02/1999, variante depositata il 12/06/2000 prot 1945, variante IIII P.E. 18547var4 protocollo 1065/1 del 27/03/2000.

Comunicazione asseverata per gli interventi di manutenzione straordinaria CA 08/2014 prot. 528 del 14/02/2014 (allegato 9 - ultimo documento in atti)

E 2) Difformità rilevate.

L'immobile risulta conforme all'ultima documentazione depositata (14/02/2014).

Ad oggi non risulta essere stato richiesto ed emesso il certificato di abitabilità.

**Destinazione d'uso dell'immobile:** residenziale, compatibile con la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico, e con quella censita in catasto.

E 3) Quantificazione costi per la regolarizzazione.

Richiesta abitabilità: € 2.500,00.

**F) FORMAZIONE DEI LOTTI**

F 1) Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti:

L'immobile oggetto di valutazione, non potendo essere facilmente frazionabile,



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**[mombellifulvio@gmail.com](mailto:mombellifulvio@gmail.com) – [fulvio.mombelli@geopec.it](mailto:fulvio.mombelli@geopec.it)**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

costituisce un unico lotto di vendita.

**F 2) Vendita dei beni pro quota:**

La quota di proprietà oggetto di valutazione è pari ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PROPRIETA'

**G) VALORE DEI BENI E COSTI**

**G 1) Valore commerciale e criterio di stima.**

Il sottoscritto ha proceduto alla stima del valore commerciale relativamente alla PIENA PROPRIETA'.

Utilizzando il metodo di stima "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.)" il valore della quota dell'intero è pari a = 175.000,00= € come da calcolo allegato (Allegato 10 calcolo valore con metodo di stima MCA).

Il metodo M.C.A. è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto.

Si premette che per il calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di valutazione si utilizzeranno la S.E.L. ed i Rapporti mercantili.

S.E.L. (superficie esterna lorda).

Per S.E.L., così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa IV edizione, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

**LA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per superficie commerciale di un immobile si intende la superficie fittizia formata



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile [Codice delle valutazioni immobiliari 2011]. Il criterio con cui si determina la frazione delle superfici secondarie avviene moltiplicando la loro superficie reale misurata con dei rapporti mercantili superficiali.

**RAPPORTI MERCANTILI**

Un rapporto mercantile esprime il rapporto tra prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale, i rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto quindi della pratica commerciale e della funzione assoluta oltreché della qualità conferita all'immobile.

Il rapporto mercantile può pertanto assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. Vi sono vari sistemi che prevedono percentuali prefissate per i rapporti mercantili come il Sistema Italiano di Misurazione (SIM), i criteri di misurazione catastale (D.P.R. n.138/1998), la norma UNI 10750, ed altri criteri di ambito €peo.

Per garantire la trasparenza e tracciabilità delle operazioni compiute va dichiarato nel rapporto il metodo utilizzato, il criterio adottato nell'applicazione dei rapporti mercantili. È altresì convincimento dello scrivente valutatore che l'applicazione sterile ed acritica di un metodo possa condurre ad errori nel rispecchiare la reale valenza espressa da una superficie secondaria in contesti specifici. Risulta pertanto necessario l'intervento correttivo e motivato del valutatore per attribuire alla specificità oggetto di analisi il reale apprezzamento che il segmento di mercato dà alla superficie secondaria che si sta considerando.

Premesso quanto sopra lo scrivente valutatore dichiara di utilizzare il metodo del

[SIM].

Il valore dell'abitazione calcolato per metro quadrato commerciale è pari 2.010,00 €/MQ.



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

**[mombellifulvio@gmail.com](mailto:mombellifulvio@gmail.com) – [fulvio.mombelli@geopec.it](mailto:fulvio.mombelli@geopec.it)**

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

**Decurtazioni, adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima.**

La proprietà risulta essere oggetto di PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE.



Considerato che il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare viene normalmente concesso fino al raggiungimento della "autonomia economica" della prole, considerato che la figlia della signora EZHOVA EKATERINA e del sig. KLIMASHIN ALEXEY attualmente ha 17 anni, prevedendo un ragionevole arco temporale di 10 anni da oggi, entro il quale la figlia ragazza possa raggiungere tale autonomia (al compimento del 27 anno), si procede di seguito a quantificare il peso gravante sull'immobile sulla base della mancata rendita derivante dalla non possibilità di locazione dello stesso.



Utilizzando la formula:

$$\text{VALORE ATTUALE DELLA RENDITA ANNUA} = \frac{\text{RENDITA ANNUA}}{(1 + \text{saggio attualizz.})^{\text{anni della rendita}}}$$



Dove:

rendita netta = rendita lordo – spese =

locazione mensile: 550,00 €/mese corrispondente ad una:

rendita annua lorda pari a 6.600,00 €/anno



Spese annuali:

- cedolare secca 21% = - 1.386,00 €/anno

- spese cond.li parte proprietà + quota accantonamento spese straordinarie



+ IMU: 1.500,00 €/anno

Rendita netta : 6.600,00 – 1.386,00 – 1.500,00 = 3.714,00 arrotondato a 3.700,00

€/anno



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

[mombellifulvio@gmail.com](mailto:mombellifulvio@gmail.com) – [fulvio.mombelli@geopec.it](mailto:fulvio.mombelli@geopec.it)

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

Saggio attualizzazione: 3%

Anni della rendita : 10 anni

Si calcola l'attualizzazione ad oggi dei prossimi 10 anni della rendita netta della

proprietà oggetto di valutazione in 31.356,75 € arrotondato a 31.500,00 €

G 2) Spese per regolarizzazione opere difformi e rimozione opere abusive:

Necessita pratica per richiesta di abitabilità in cui costo si stima in 2.500,00 €

**VALORE FINALE DELL'IMMOBILE:**

Si stima il valore finale della quota di proprietà degli immobili oggetto di valutazione, pari al 1/1 dell'intero, in :

Valore della proprietà mediante il sistema di stima MCA : 175.000,00 €

A dedurre:

- mancata rendita derivante dalla non possibilità di locazione dello stesso, pari a - 31.500,00 €;

- Spese per richiesta di agibilità: - 2.500,00 €

Ne deriva un valore pari a:

175.000,00 € – 31.500,00 € – 2.500,00 € = 141.000,00 €

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli standard Internazionali di Valutazione (IVS), in conformità al codice delle valutazioni Immobiliari edito da Tecno Borsa ed alle disposizioni previste dalle

Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,

**DICHIARA**

22



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

[mombellifulvio@gmail.com](mailto:mombellifulvio@gmail.com) – [fulvio.mombelli@geopec.it](mailto:fulvio.mombelli@geopec.it)

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto d'interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività, imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni ed alle 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 è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Brescia, 20/05/2025

L'esperto per la stima dei beni pignorati

Geom. Fulvio Mombelli



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

[mombellifulvio@gmail.com](mailto:mombellifulvio@gmail.com) – [fulvio.mombelli@geopec.it](mailto:fulvio.mombelli@geopec.it)

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

**ELENCO ALLEGATI:**

1 Vista da satellite

2 Documenti catastali

3 Stato civile

4 Assenza contratti di locazione

5 Comodato

6 Atto notarile

7 Documenti urbanistici

8 Fotografie

9 Ispezione ipotecaria

10 Calcolo valore con MCA



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

[mombellifulvio@gmail.com](mailto:mombellifulvio@gmail.com) – [fulvio.mombelli@geopec.it](mailto:fulvio.mombelli@geopec.it)

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

**SOMMARIO**

Riepilogo dati generali	pag. 2
Operazioni peritali	pag. 3
Risposta ai quesiti	pag. 4
<b>A) Verifica completezza documenti</b>	<b>pag. 4</b>
<b>B) Identificazione e descrizione attuale dei beni</b>	<b>pag. 4</b>
Identificazione dei beni pignorati	pag. 4
Dati catastali	pag. 6
Descrizione dei beni oggetto di valutazione	pag. 6
Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali	pag. 7
Identificazione pregressa dei beni	pag. 7
<b>C) Stato del possesso</b>	<b>pag. 7</b>
C 1) Immobile libero o occupato	pag. 7
C 2) Verifica esistenza contratti di locazione registrati	pag. 8
<b>D) Esistenza formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale</b>	<b>pag. 8</b>
D 1) Esistenza formalità, vincoli o oneri	pag. 8
D 2) Esistenza vincoli o oneri di natura condominiale	pag. 16
D 3) Controlli presso Amm.re ed eventuali insoluti	pag. 17
<b>E) Regolarità edilizia e urbanistica</b>	<b>pag. 18</b>
E 1) Accertamento della conformità della costruzione	pag. 18
E 2) Costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme	pag. 18
E 3) Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica	pag. 18
<b>F) Formazione dei lotti</b>	<b>pag. 18</b>
F 1) Vendita dei beni pignorati in uno i più lotti	pag. 18



**Fulvio Mombelli Geometra**

Via Montecucco 9/a 25127 BRESCIA – tel. 0303178791 – 3356557327

mombellifulvio@gmail.com – fulvio.mombelli@geopec.it

Elaborato conforme al "Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione" – CNF, CNGeGL, SSA, GEO-CAM 2012



**ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2025**

**Valutazione immobile sito in Soiano del lago, Piazza Umberto I**

F 2) Vendita dei beni pro quota pag. 19

**G) Valore dei beni e costi pag. 19**

G 1) Valore commerciale e criterio di stima pag. 19

G 2) Spese per regolarizzazione opere abusive pag. 22

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE pag. 22

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA pag. 22

ELENCO ALLEGATI pag. 24

SOMMARIO pag. 25

Brescia, 20/05/2025

L'esperto per la stima dei beni pignorati

Geom. Fulvio Mombelli

